

黄山西大门旅游基础设施提升 工程项目

实施方案

项目单位：黄山市黄山区焦村镇人民政府

主管部门：黄山市黄山区文化旅游体育局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日 期：二〇二五年二月



项目情况简介

项目名称	黄山西大门旅游基础设施提升工程项目
项目类型	社会事业（文化旅游）
项目属性	本项目为在建项目，本项目已于3月1日开工，详见申报材料附件：工程开工令
项目总投资	30472.73 万元
项目地点	本项目位于黄山风景区西大门，现状焦村镇 G530 国道与 S606 交口东南角
项目单位	黄山市黄山区焦村镇人民政府
主管部门	黄山市黄山区文化旅游体育局
项目建设内容	主要包括旅游服务设施主体提升工程和旅游配套设施提升工程等两项内容
项目建设期	2025 年 1 月-2027 年 12 月
项目运营期	2028 年 1 月-2047 年 12 月
拟发行债券金额	15500.00 万元
债券发行计划	2025 年 1-12 月计划发行 3000.00 万元，2026 年 1-12 月计划发行 8500.00 万元，2027 年 1-12 月计划发行 4000.00 万元
债券偿债计划	2045 年 1-12 月计划还款 3000.00 万元，2046 年 1-12 月计划还款 8500.00 万元，2047 年 1-12 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	3.00%
项目重要性	1、本项目是贯彻落实国务院办公厅关于印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》的通知（国办发〔2023〕36 号）及《“十四五”旅游业发展规划》，推动将 旅游领域 符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围 2、本项目依托现代文旅产业发展和基础设施建设两大载体，推动安徽省持续完善现代旅游业体系，助力谱写 中国式现代化黄山篇章 的需要 3、本项目建设将进一步推动黄山市旅游资源提质增效，加快黄山风景区旅游能力 迭代升级 ，构建旅游高质量发展新格局 4、本项目建设有效推进黄山风景区西大门开发建设进程，依托临近黄山西站、西大门入口直达西海大峡谷等区位优势，结合黄山西大门作为核心景区 重要的补充集散口 的功能定位，促进山上山下联动发展 5、本项目建设有利于加快黄山区文旅基础设施建设，利用本土优质文旅、非遗旅游等基础上，开展户外休闲旅游，推动 差异化旅游发展 ，提升公共服务水平，实现黄山风景区经济健康可持续发展的重要举措 6、本项目建设是增强民生福祉，实现人居环境持续提升，统筹推进黄山区经济、文化、社会、生态文明建设的需要
项目收益来源	旅游服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费
债券存续期本息和	24800.00 万元
债券存续期净收益	31331.04 万元
本息覆盖倍数	1.26
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	1
一、项目概况	3
1.1 项目基本情况	3
1.2 项目建设背景及必要性	8
二、项目重大经济社会效益分析	16
2.1 项目效益分析	16
2.2 项目绩效分析	18
三、建设方案	21
3.1 建设依据	21
3.2 建设原则	21
四、项目投资估算及资金筹措	47
4.1 编制依据及原则	47
4.2 项目投资估算	49
4.3 项目资金筹措	53
4.4 资金使用计划	53
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	55
5.1 项目收入测算	55
5.2 项目成本测算	78
5.3 项目税金及附加	90
5.4 项目融资平衡方案	96
六、项目专项债券融资方案	105
6.1 债券发行依据	105
6.2 债券规模和期限安排	107
6.3 资金管理计划	107
七、资金管理	109
7.1 资金管理的总体原则	109
7.2 职责分工	110
7.3 项目储备、申报和额度分配	115

7.4 预算编制	116
7.5 预算执行和决算	117
7.6 资产管理	118
7.7 绩效管理和信息公开	118
7.8 监督管理	119
7.9 信息披露	120
7.10 债券发行使用管理	120
八、风险分析	122
8.1 建设期风险及控制措施	122
8.2 运营期风险及控制措施	128
九、事前绩效评估	135
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	136
9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	140
9.3 项目资金来源和到位可行性	142
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	143
9.5 债券资金需求合理性	144
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	145
9.7 绩效目标合理性	149
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	150

前 言

近日，习近平总书记在考察安徽时前调：“要进一步推动文化和旅游融合发展，发展全域旅游，把文化旅游业打造成为支柱产业”。旅游产业和旅游事业是现代旅游业的一体两翼，旅游公共服务是旅游事业的主要内容，是服务美好生活的具体体现。全面提升旅游公共服务，不仅是推动旅游业高质量发展的关键，也是增强人民群众旅游获得感、幸福感、安全感的重要途径。黄山区人民政府坚持全面贯彻落实党的二十大会议精神和习近平总书记视察安徽重要讲话精神为指引，牢固树立新发展理念，落实高质量发展要求，以推动旅游业基础设施高质量发展为主题，加强全国唯一拥有世界自然遗产、世界文化遗产和世界地质公园三项“桂冠”的黄山风景区旅游基础设施建设。黄山西大门焦村镇自古就是进入黄山的主要通道，史称“太平西乡”和“龙源”，也是核心景区重要的补充集散口。项目通过实施黄山西大门旅游基础设施提升工程，缓解现状90%游客聚集的南大门旅游接待压力，依托黄山西大门临近黄山西站、西大门入口直达西海大峡谷等区位优势，焦村镇聚焦发展运动休闲产业，紧紧围绕打造极具特色的休闲度假旅游目的地定位，构建“一镇、两线、两环”的总体空间布局，擦亮“活力西大门”品牌，为黄山“四门洞开、协同发展”之一的黄山西大门创造重大发展机遇。全面优化黄山风景区旅游产业布局，提升黄山风景区旅游综合承载力，加快构建结构完备、标准健全、运行顺畅、优质高效的黄山风景区高质量旅游公共服务体系，助力谱写中国式现代化黄山篇章。

本项目响应国家政策要求，符合《“十四五”旅游业发展规划》《安徽省“十四五”旅游业发展规划》《黄山市城市总体规划（2008-2030）》《关于深化文旅融合彰显徽风皖韵加快建设高品质旅游强省的意见》《黄山市黄山区焦村镇国土空间总体规划（2021-2035）》等要求。通过本项目建设有利于完善黄山风景区西大门旅游基础设施建设，优化旅游环境及产业布局，丰富文旅产品，实现以现代化旅游基础设施建设推动景区文旅提质增效，丰富黄山风景区西大门旅游资源及产品内容，助力旅游与生态、人文、科技等领域全面融合，助推（皖南）生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地全面建成，实现区域社会经济高质量发展。

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 30472.73 万元，申请发行非标专项债 15500.00 万元。项目建设周期为 3 年，债券期限为 20 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 15500.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.26 倍。项目单位黄山市黄山区焦村镇人民政府、主管部门黄山市黄山区文化旅游体育局、黄山区及黄山市两级财政部门将切实履行关于债券还本付息以及资金、资产、绩效等管理职责，确保债券顺利偿还本息。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

黄山西大门旅游基础设施提升工程项目

1.1.2 项目单位

项目单位为黄山市黄山区焦村镇人民政府，社会信用代码为11341003003145491K。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	黄山市黄山区焦村镇人民政府
统一社会信用代码	11341003003145491K
负责人	李长生
机构地址	安徽省黄山市黄山区焦村镇
机构性质	机关

1.1.4 项目建设地点

本项目位于黄山风景区西大门，现状焦村镇 G530 国道与 S606 交口东南角。

1.1.5 项目建设内容及规模

1、建设内容

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

2、建设规模

（1）旅游服务设施主体提升工程

1）游客服务中心

本工程占地面积 22800.00 平方米（约 34.20 亩），建筑工程 12450.00 平方米，主要包括新建游客咨询区 3880.00 平方米和游客体验区 8570.00 平方米，配套建设内部道路及配套设施、内部停车场及新能源汽车充电桩等室外工程。

2）旅游业态提升工程

本工程占地面积 41966.67 平方米（约 62.95 亩），建筑工程 36090.00 平方米，主要包括新建文旅服务展示区 3300.00 平方米、徒步旅游服务用房 8630.00 平方米、非遗技艺旅游区 7820.00 平方米、休闲服务用房 9510.00 平方米和配套服务用房 6830.00 平方米，配套建设休闲运动区、内部道路及配套设施、内部停车场及新能源汽车充电桩等室外工程。

3）分布式旅游服务设施

本工程建设分布式旅游服务设施共八处，其中五处建筑改造工程共计面积 3900.00 平方米、三处建筑新建工程共计面积 8200.00 平方米、配套建设内部休闲活动场地、停车场及新能源汽车充电桩。

（2）旅游配套设施提升工程

本工程主要包括旅游道路提升 81200.00 平方米、旅游道路停车位新建 4788.00 平方米、旅游环境整治 26500.00 平方米、生态恢复工程 8210.00 平方米及配套设施工程等。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-2 项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
一	旅游服务设施主体提升工程			
1	游客服务中心	22800.00	m ²	占地面积约 34.2 亩，距离黄山风景区两公里
1.1	建筑工程	12450.00	m ²	新建两栋三层建筑，为黄山风景区西大门游客提供游客咨询、游客集散、旅游宣传、应急医疗等功能为一体等服务
1.1.1	游客咨询区	3880.00	m ²	
1.1.2	游客体验区	8570.00	m ²	
1.2	室外工程	18650.00	m ²	
1.2.1	内部道路及配套设施	10250.00	m ²	
1.2.2	内部停车场	8400.00	m ²	含 30 个大车位，240 个小车位
1.2.3	新能源汽车充电桩	84.00	个	60kw
2	旅游业态提升工程	41966.67	m ²	占地面积 62.95 亩，为旅游运营类业态提供载体
2.1	建筑工程	36090.00	m ²	
2.1.1	文旅服务展示区	3300.00	m ²	新建，2 层，展示非遗技艺、徒步户外徒步沿途风景、赛事介绍、途中补给、安全介绍等
2.1.2	徒步旅游服务用房	8630.00	m ²	新建，通过打造焦村徒步大本营，为太平湖-汤家庄-焦村-黄山风景区 55 公里户外徒步路线提供休息、补给等徒步服务
2.1.3	非遗技艺旅游区	7820.00	m ²	新建，引进非遗技艺传承人普及非遗技艺，非遗文创体验等
2.1.4	休闲服务用房	9510.00	m ²	新建
2.1.5	配套服务用房	6830.00	m ²	新建
2.2	室外工程	29376.67	m ²	
2.2.1	休闲运动区	10869.37	m ²	
2.2.2	内部道路及配套设施	10281.83	m ²	
2.2.3	内部停车场	8225.47	m ²	含 329 个小车位
2.2.4	新能源汽车充电桩	115.00	个	60kw
3	分布式旅游服务设施			建设分布式旅游咨询和公共服务、观景平台、游客驿站等游览休憩设施
3.1	建筑改造工程	3900.00	m ²	共含五处
3.2	建筑新建工程	8200.00	m ²	共含三处，分别位于汤家庄村及龙源村等，其中汤家庄旅游服务驿站同时兼具休闲旅游服务驿站及徒步游客补给站
3.3	内部休闲活动场地	16200.00	m ²	
3.4	停车场	5295.00	m ²	含 211 个小车位
3.5	新能源汽车充电桩	74.00	个	60kw
二	旅游配套设施提升工程			
1	旅游道路提升	81200.00	m ²	含旅游道路新建及改造，配套管网改造等
2	旅游道路停车位新建	4788.00	m ²	沿黄山西大门旅游道路单侧布置，含 266 个停车

				位
3	旅游环境整治	26500.00	m ²	含水环境提升，供排水工程等
4	生态恢复工程	8210.00	m ²	
5	配套设施工程	1.00	项	公厕、标识标牌等

1.1.6 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 30472.73 万元。其中：工程费用为 25693.76 万元，占总投资的 84.32%；工程建设其他费为 1887.89 万元，占总投资的 6.20%；工程预备费为 2206.53 万元，占总投资的 7.23%；建设期利息为 667.50 万元，占总投资的 2.19%；债券发行费为 17.05 万元，占总投资的 0.06%。详见下表。

表 1-3 项目总投资组成一览表

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	25693.76	84.32%
二	工程其他费	1887.89	6.20%
三	工程预备费	2206.53	7.23%
四	建设期利息	667.50	2.19%
五	债券发行费	17.05	0.06%
六	项目总投资	30472.73	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 30472.73 万元，其中拟申请专项债券 15500.00 万元，占总投资的 50.87%，其余 14972.73 万元由财政预算安排资金投入。

1.1.7 项目建设进度计划及前期工作情况

1、项目建设进度情况

本项目建设周期为 3 年，2025 年 1 月至 2025 年 2 月为项目前期准备阶段，2025 年 3 月至 2027 年 9 月为施工阶段，2027 年 10 月至 2027 年 12 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 2025 年 1 月 14 日取得项目立项批复，项目代码为：2501-341003-04-05-505856，文号为黄发改审〔2025〕7 号；

（2）项目用地预审意见

本项目已于 2025 年 2 月 6 日取得项目用地预审的函复，文号为黄自然预审〔2025〕001 号，项目新增建设用地总面积共 97.15 亩，位于《黄山市国土空间总体规划(2021 年-2035 年)》划定的集镇、村庄建设区范围内，原则同意该项目用地预审；

（3）可研报告及批复

本项目已于 2025 年 2 月 19 日完成可研报告编制，并取得项目可行性研究报告的批复，文号为：黄发改社会〔2025〕1 号。

（4）项目环境影响登记表

本项目已于 2025 年 2 月 24 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为 2025341003000000006；

（5）建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2024 年 2 月 28 日取得黄山市黄山区自然资源和规划局颁发的建设项目用地预审与选址意见书，文号为用字第 3410032025XS0002532 号；

（6）工程开工令

本项目已取得工程开工令，于 2025 年 3 月 1 日开工“黄山西大门旅游基础设施提升工程项目-分布式旅游服务设施(建筑新建工程)”。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

本项目位于黄山区焦村镇范围内，焦村镇地处黄山西麓，属黄山风景区西大门，是黄山-太平湖-宏村西递黄金旅游线路的中心地带，是皖南国际文化旅游示范区的重要一隅，更是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）旅游线上一重要节点，自古以来就是进入黄山的重要通道，是进入黄山风景区的西部门户。黄山风景区“十四五”发展规划指出：要按照“全面打开东大门，规范疏解南大门，加快提升北大门，特色发展西大门”的要求，依托西大门临近黄山西站、西大门入口直达西海大峡谷等区位优势，通过提升黄山风景区西大门旅游基础设施带动周边焦村镇旅游经济及产业高质量发展，同时缓解南大门旅游游客拥堵压力，提升黄山风景区整体旅游综合承载力。黄山风景区西大门焦村镇作为核心景区补充集散口、黄山西部特色旅游服务基地的发展定位，近年来一直聚焦发展黄山西大门户外运动等服务赛事，目前正启动 55 公里徒步的“徽黄之路”设计实施，24 年 11 月“2024 徽黄之路秋季徒步大会”在黄山西大门焦村镇的汤家庄村开幕，吸引了包括美国、加拿大、巴基斯坦等外国友人、安徽省内外的 1600 名户外徒步爱好者聚于此。

伴随着生态文明“一带一路”、长江经济带、长三角一体化、中部崛起等多重国家战略的深入实施，各大要素和机遇不断向内陆腹地拓展，黄山市抢抓皖南国际文化旅游示范区、（皖南）生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地等重大平台共建的发展机遇。目前黄

山风景区西大门旅游布局不合理情况凸显，现状文旅产业基础设施布局相对分散，为户外徒步等运动的游客配套服务设施较少、集聚性不强，游客休闲设施配套不全，承载能力较弱，停车设施不够完善，公共信息服务体系不够健全，还无法承担黄山风景区核心区重要的补充集散口及黄山西部特色旅游服务基地这一重要功能定位，区域协调发展不足等一系列问题亟需解决。

项目建设以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，从黄山风景区实际和旅游市场需求出发，结合黄山西大门焦村镇临近黄山西站，国道 530、218 省道穿境而过的交通区位优势，以景区旅游高质量发展助推区域经济不断攀升，通过规划实施黄山风景区西大门旅游基础设施、建设徒步旅游服务用房、实施公共服务能力建设等，响应省委省政府打造生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地的重大战略举措，缓解景区南大门游客承载压力，推动西大门焦村镇建成黄山西部特色旅游服务基地，特色发展西大门，助力全面实现“四门洞开”，推进“四门串联”，形成四门呼应的黄山旅游格局，完善景区产业布局，推动区域协调发展，显著提升景区旅游承载力、辐射力和影响力，为黄山市旅游高质量发展，谱写中国式现代化黄山篇章，助推社会主义现代化强国建设奠定坚实基础。因此，本项目建设是十分必要和迫切的。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

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

三产业增加值 92.97 亿元。

表 1-4 黄山区 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	138.88	137.09	141.94
地区生产总值增速（%）	0.7	2.1	5.1
第一产业（亿元）	12.30	11.98	10.74
第二产业（亿元）	41.98	36.70	38.22
第三产业（亿元）	84.60	88.41	92.97
产业结构			
第一产业（%）	8.9	8.7	7.6
第二产业（%）	30.2	26.8	26.9
第三产业（%）	60.9	64.5	65.5
固定资产投资额（亿元）	78.28	46.00	49.82
进出口总额（万美元）	5603	6870	6494
出口额（万美元）	5591	4579	6221
进口额（万美元）	12	2291	273
社会消费品零售总额（亿元）	58.03	59.72	62.95
城镇居民人均可支配收入（元）	46318	48194	49978
农村居民人均可支配收入（元）	22443	24126	25694
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	180.04	200.01	214.8
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	132.93	152.36	164.3

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

表 1-5 财政收支状况和地方政府债务状况表

单位：亿元

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	11.35	7.79	6.13
一般公共预算支出	22.66	18.90	15.14
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）	1.43		1.23
地方政府一般债券还本支出	1.24		0.53
转移性收入	12.42		
转移性支出			
政府性基金收入	6.67	6.32	3.35

政府性基金支出		16.98	17.74	6.91
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）		11.35	15.21	3.77
地方政府专项债券还本支出		2.45	3.79	1.69
地方政府债务限额	一般债务	15.93	18.83	15.73
	专项债务	28.87	40.32	43.42
地方政府债务余额	一般债务	14.20	14.74	15.52
	专项债务	28.07	39.50	42.85

1.2.3 项目政策背景

1、国家深化旅游业供给侧改革，将旅游领域符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围

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

2、安徽省深化文旅融合彰显徽风皖韵，加快建设高品质旅游强省建设

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

3、黄山市积极推动景区旅游基础设施建设，强化景区旅游综合服务能力保障

旅游经济要发展、基础设施必须强，基础设施建设事关经济社会发展大局。近年来黄山市以实施景区基础设施建设为抓手，深入推进旅游景区提质增效，坚持补短板、强弱项，不断完善道路管网等旅游基础设施建设，推进景区旅游基础设施建设提档升级，大力改善景区及文旅建设风貌，强化景区旅游综合服务能力保障，筑牢文旅振兴根基。

4、黄山区完善旅游产业结构布局，加快黄山风景区旅游经济高质量发展

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

1.2.4 项目建设必要性

1、是深入学习贯彻“十四五”旅游发展战略，繁荣文旅产业融合发展的需要

本项目积极响应国家政策文件要求，将充分发挥好“文化+”“旅游+”的融合功能，结合习近平总书记近日对旅游工作作出重要指示，

坚持以文塑旅、以旅彰文，走独具特色的中国旅游发展之路。通过完善黄山市全域旅游产业布局，提升文化旅游经典景区基础设施条件和服务水平，打造文化旅游精品及线路，推动黄山风景区文化特色旅游产业升级进步，在丰富群众文化生活，大力弘扬历史文化精神的同时，形成区域经济增长新极点，促进经济社会发展。因此，本项目建设是深入学习贯彻“十四五”旅游发展战略，繁荣文旅产业融合发展的需要。

2、是安徽省深化文旅融合彰显徽风皖韵，打造高品质旅游强省的需要

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

3、是黄山市通过旅游能级提升，打造世界级休闲度假旅游目的地的需要

为聚焦黄山优势，彰显徽州特色，以高质量旅游能级提升、现代

户外徒步文旅产业体系建设、徒步游客服务设施提升等为抓手，升级西大门特色旅游服务集散基地文旅业态，丰富产品供给，打造世界级休闲度假旅游目的地。本项目以黄山风景区西大门基础设施建设为根基，以旅游产业经济建设为载体，助推黄山风景区旅游服务能力迭代升级，为建设国家级、世界级旅游景区和度假区，形成差异化与品质化兼备的旅游目的地体系奠定基础。因此，本项目是黄山市通过旅游能级提升，打造世界级休闲度假旅游目的地的需要。

4、是黄山区加快旅游产业空间布局、全面推进黄山风景区旅游现代化发展的需要

项目建设以黄山风景区西大门旅游基础设施建设为主攻方向，着力补齐景区基础设施建设短板，承担起黄山风景区核心区重要的补充集散口、黄山西部特色旅游服务基地的功能定位，打造黄山风景区“四门洞开、协同发展”的旅游产业结构布局，缓解南大门游客承接压力，全面提升风景区管理高效化、服务便捷化水平，形成新的旅游线路，提升景区旅游经济发展能力水平，加快黄山风景区现代化旅游体系发展。因此，本项目建设是黄山区加快旅游产业空间布局、全面推进黄山风景区旅游现代化发展的需要。

5、是焦村镇推进生态振兴建设，助力黄山旅游核心高地建设的需要

焦村镇坚持生态优先、绿色发展，着力推深做实生态保护各项工作，项目建设坚持生态优先，以黄山风景区服务设施及基础设施建设为环境提升切入点，依托黄山区十四五规划特色发展西大门的要求，

实施西大门特色户外运动基础设施、徒步旅游服务设施配套、特色旅游业态提升等，带动提升区域整体生态环境质量，促进山上山下联动发展，助推完善景区环境治理体系，提升人民的幸福感，推进了生态振兴建设，为建成生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地、黄山旅游核心高地提供优质条件。因此，本项目建设是焦村镇推进生态振兴建设，助力黄山旅游核心高地建设的需要。

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 项目效益分析

2.1.1 经济效益分析

本项目建设以加强黄山西大门景区基础设施建设为切入点，完善基础设施建设是促进城乡经济社会发展、产业兴旺的关键核心所在。项目建设以推动景区文旅基础设施建设为核心，依托世界自然遗产、世界文化遗产和世界地质公园的黄山风景区优势旅游资源，抢抓黄山区十四五规划特色发展西大门的发展机遇，建设“四门洞开、协同发展”的黄山西大门旅游基础设施工程，解决现状景区南大门的旅游拥堵现状，完善区域旅游基础设施建设。通过发挥黄山西大门临近黄山西站、西大门入口直达西海大峡谷等区位优势，国道 530、218 省道穿境而过的交通区位优势，“2024 徽黄之路秋季徒步大会”特色发展的户外运动产业优势的文旅基础设施的综合带动功能，结合焦村镇地处“两山一湖”黄金旅游线，将吸引大量资本、技术、人才等要素向城乡流入，促进景区旅游发展，实现景区旅游边际效益提升，推进了黄山区一二三产的深度融合，带动了交通运输、旅游、服务等相关产业的发展。本项目的建设将进一步完善填补景区旅游公共服务短板，完善城乡便民基础设施，能够有效的提高社会服务、公共管理的水平，提升区域经济发展基础与发展潜力，优化营商环境和投资环境，可有效整合利用各方面资源，延长和拓展产业链，进而催生新业态，直接增加就业机会，带动当地人口就业，提高居民收入，带动当地经济发展，创造良好的经济效益。

项目运营期可开展包括旅游服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费等经营活动。经充分论证与详细测算，运营期内，旅游服务建筑租赁可实现 38383.79 万元收入、停车可实现 7376.64 万元收入、新能源汽车充电桩服务费收入 3904.42 万元。总计实现 49664.85 万元经营收入。

2.1.2 社会效益分析

本项目建设以助力黄山风景区西大门建设实施为落脚点，以完善景区旅游基础设施体系建设为导向，从实际出发，着力营造和谐、文明的现代化旅游发展新格局。项目建设通过推动黄山风景区旅游设施迭代升级及构建新的旅游产业空间布局，加快实现焦村镇乃至黄山区现代化特色旅游发展新格局，助力生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地建设。结合西大门特色，聚焦发展运动休闲产业，打造徒步旅游服务用房、文旅服务展示区、非遗技艺旅游区等旅游服务业态，促进山上山下联动发展，形成旅游集聚带动效应，有利于推动发展成果更多更公平惠及人民群众，为人民群众创造更美好、更幸福的生活，全面提升人民群众的获得感、幸福感和安全感。同时项目建设旅游道路工程、旅游停车场等有利于提升黄山区基础设施建设水平，着力发挥基础设施在推进景区治理体系和治理能力现代化中的基础支撑作用，使得城乡面貌发生显著改善，旅游景区发展活力得到充分激发，区域文明程度得到新提升，有助于促进社会事业发展，创建和谐社会对维护社会稳定具有明显的积极作用，便于树立服务于民、为民解难、以人为本的理念，社会效益明显。本项目建成运营后将为当地居民提

供 22 个就业机会，增加人均收入，提高居民生活幸福指数，加快全面建成社会主义现代化强国。

2.1.3 生态效益分析

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

2.2 项目绩效分析

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

2.2.1 短期目标

按时、安全、保质、保量顺利完成黄山西大门旅游基础设施提升

工程项目建设，同时项目建设成本应控制在 30472.73 万元以内。项目建设中积极利用工程建设创造就业机会，积极吸纳当地劳动力从事建设活动。项目建设完成后确保顺利投入使用，初步达到提升黄山风景区西大门文化旅游产业发展水平，改善景区旅游产业发展模式，改善区域人居环境，填补旅游基础设施短板，提高社会公共服务水平。

2.2.2 中期目标

以项目建设为契机，实现黄山区景区高标准建设、高标准发展，不断提升黄山风景区旅游基础设施水平和游客服务能力，改变现有旅游产业结构布局，助推西海大峡谷旅游、“徽黄之路”的开发建设，承担起黄山风景区西大门作为核心区重要的补充集散口的重要定位，发挥黄山区的区位优势、资源优势、文化优势、产业优势和市场优势，有效整合旅游资源，推动人文功能和旅游价值的充分挖掘，建成世界级休闲度假康养旅游目的地，打造精品旅游服务体系，延长旅游业与相关行业产业链，进一步推动黄山区旅游综合承载力，从而激发区域发展内生动力，提升黄山区知名度和美誉度，将黄山区建设成世界级休闲度假康养旅游目的地城市。

2.2.3 长期目标

项目运营期内完成 49664.85 万元营业收入，实现 31331.04 万元运营收益，顺利还债本息。项目完成自我发展，形成动力强劲的自我造血功能。经过一段时间的运营，文化旅游基础设施和公共服务设施进一步完善，服务质量和水平全面提升，基本形成布局合理、类型多样、功能完善、特色突出的黄山风景区旅游发展新格局，实现黄山西

部特色旅游服务基地、“徽黄之路”徒步线路高质量发展的运营服务体系。推动区域资源共享和服务功能综合利用，促进新业态新模式高质量发展，旅游产业结构得到根本性提升，区域营商环境显著提升，居民就业质量显著提高，生态环境根本好转，城市文明达到新高度，治理体系更加完善，城市实现高质量发展，黄山区向实现共同富裕迈出坚实步伐。

三、建设方案

3.1 建设依据

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

3.2 建设原则

1、设计原则

人性化原则 功能互补原则 地方性原则 经济性原则。

2、指导思想

(1) 可持续性

统一规划,充分考虑未来分期实施的发展需求,并有适当的前瞻

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

(2) 功能性

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

(3) 生态性

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

(4) 经济性

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

3.3 旅游服务设施主体提升工程

3.3.1 新建工程

本工程主要为游客服务中心、旅游业态提升工程和分布式旅游服务设施等工程建设，新建面积为 56740.00 平方米，具体工程量详见下表：

表 3-1 项目新建建筑面积详情一览表

项目	子项	面积	单位
游客服务中心	游客咨询区	3880.00	m²
	游客体验区	8570.00	m²
旅游业态提升工程	文旅服务展示区	3300.00	m²
	徒步旅游服务用房	8630.00	m²
	非遗技艺旅游区	7820.00	m²

	休闲服务用房	9510.00	m ²
	配套服务用房	6830.00	m ²
分布式旅游服务设施	建筑新建工程	8200.00	m ²
合计		56740.00	m ²

3.3.1.1 建筑工程

1、建设等级

(1) 工程等级

项目工程等级为二级。

(2) 防火等级

根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年修订版）规定，项目所有建筑防火等级均为二级。

(3) 抗震设防等级

根据国家抗震烈度划分区域表，建筑抗震设防烈度为6度，设计基本地震加速度为0.05g。设计地震分组为第一组，设计特征周期为0.35s。

(4) 建筑使用年限

各建筑物设计使用年限为50年。

2、功能分区

(1) 游客服务中心

主要包括游客咨询区3880.00平方米和游客体验区8570.00平方米。其中：

1) 游客咨询区

本工程规划建设游客咨询区，建筑面积为3880.00平方米。主要包括窗口售票，咨询接待，游客休憩，游客体验、物品寄存，失物招

领，投诉接待等。

2) 游客体验区

本工程规划建设游客体验区，建筑面积 8570.00 平方米，项目建设通过现代科技技术，让游客可以更直接、更深刻的体验当地风俗习惯，感受当地文化历史发展，弘扬徽州历史文化。

(2) 旅游业态提升工程

主要包括新建文旅服务展示区 3300.00 平方米、徒步旅游服务用房 8630.00 平方米、非遗技艺旅游区 7820.00 平方米、休闲服务用房 9510.00 平方米和配套服务用房 6830.00 平方米。其中：

1) 文旅服务展示区

本工程规划建设文旅服务展示区，建筑面积 3300.00 平方米。主要展示文化服务和旅游服务的最新成果和创新应用。文旅服务展示区通过展览、论坛、推介等多种形式，集中展示文化产业和旅游业的新产品、新技术及文化贸易的新服务、新业态。展示非遗技艺、徒步户外徒步沿途风景、赛事介绍、途中补给、安全介绍等。

2) 徒步旅游服务用房

本工程规划建设徒步旅游服务用房，建筑面积 13530.00 平方米，项目建设通过打造焦村徒步大本营，为太平湖-汤家庄-焦村-黄山风景区 55 公里户外徒步路线的游客提供详细的徒步旅行信息，包括路线选择、难度评估、所需装备等，帮助游客做出合理的旅行计划。

3) 非遗技艺旅游区

本工程规划建设非遗技艺旅游区，建筑面积 7820.00 平方米。非

遗技艺旅游区是指专门用于展示和体验非物质文化遗产的旅游区域。这些区域通常包含非遗馆、传承体验中心、非遗工坊等场所，提供多种非遗体验活动，如非遗展示、技艺学习、动手实践和现场分享等。它们不仅展示了非遗项目的历史和文化价值，还通过互动体验让游客更深入地了解 and 体验这些传统技艺。

4) 休闲服务用房

本工程规划建设休闲服务用房，建筑面积 9510.00 平方米。休闲服务用房主要用于提供各种休闲设施，以满足人们的休闲需求。

5) 配套服务用房

本工程规划建设配套服务用房，建筑面积 6830.00 平方米。主要包括生活便利用房、服务用房、物业用房、设备用房、活动室等，以提高区域工作人员的生活便利性。

(3) 分布式旅游服务设施

本工程分别位于汤家庄及农源村区域新建三处旅游服务驿站，面积 8200.00 平方米。其中汤家庄旅游服务驿站同时兼具休闲旅游服务驿站及徒步游客补给站。

3、建筑立面

建筑造型与现有建筑保持统一，屋顶等形式应符合传统风貌要求，在色彩上以黑、白、灰、原木色为主色调。建筑形体简洁、方正，设计利用建筑形体本身的几何特征，利用时尚简约的风格、柔和协调的色调，体现出建筑端庄典雅的风格，与徽州建筑的建筑性质相吻合。

4、无障碍

无障碍工程根据《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求进行设计，无障碍设计范围包括主、次出入口、台阶、门、停车位及公共厕所等。

在出入口坡度小于 1/12，乘坐轮椅等人员可无障碍进入，门厅入口、台阶处设置低坡度无障碍坡道，建筑内部的通路、走道、地面等进行无障碍设计，卫生间设置无障碍厕位，同时设置在靠近主出入口位置设置无障碍停车位，方便出行；停车场、出入口、门厅、台阶、门、公共厕所、危险地段等无障碍设施的位置应设置无障碍标志，无障碍标志应符合现行国家标准《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的规定，带指示方向的无障碍设施标志牌应与无障碍设施标志牌形成引导系统，保证乘轮椅者及使用助行器者安全通行和使用。

3.3.1.2 结构工程

1、工程参数

根据《建筑抗震设计标准》和《建筑工程抗震设防分类标准》，项目建筑抗震设防烈度为 6 度，无需特殊设防，标准设防类，抗震安全等级为二级，设计使用年限为 50 年。

2、结构荷载

（1）基本压值

根据《建筑结构荷载规范》，本工程基本风压值为 0.35kN/m^2 ，风压高度变化系数，风荷载体形系数等分别按规范要求采用；本工程基本雪压值： 0.45kN/m^2 ；重现期 50 年，地面粗糙程度为 B 类。

（2）主要活荷载(标准值)

上人屋面活荷载:	2.0kN/m ² ;
疏散楼梯间:	3.5kN/m ² ;
公共走道:	2.5kN/m ² ;
不上人屋面活荷载:	0.5kN/m ² ;

其它设备用房活荷载按实际取值。

3、主要工程材料

(1) 混凝土

墙（连梁 LL）、柱：C30-C40；梁（特殊注明除外）、板、楼梯：C30；独立基础、承台、地梁：C30 抗渗混凝土，抗渗等级 P6；灌注桩：C30；隔墙构造柱及混凝土圈梁：C25；基础垫层：C15 素混凝土；楼梯（包括大台阶）、屋面：C30 抗渗混凝土，抗渗等级 P6。

(2) 钢筋

梁、柱纵筋、剪力墙纵筋：HRB450；梁、柱箍筋、梁扭筋：HRB400；剪力墙墙身分布筋：HRB400；基础均采用 HRB400 级热轧钢筋；侧墙、楼板、楼梯：受力钢筋采用小直径 HRB400 级热轧钢筋。

(3) 钢材

主要受力型钢构件和钢板：Q235B，Q355B；焊条：E43X 型，E50 型，E55 型，连接材料依有关规范选定。

(4) 填充墙

外墙墙体材料为页岩多孔砖；卫生间：底部 200 高素混凝土反坎；幕墙材料：选用轻质材料，以减小结构自重及地震作用的影响。

4、上部结构及地基基础

(1) 结构体系：均采用框架结构，楼屋面均采用现浇钢筋混凝土梁板结构。

(2) 基础：根据结构形式本工程拟采用筏板+柱下墩基础。

(3) 结构措施：采用设置抗震缝、后浇带以及混凝土内加入补偿收缩纤维等措施进行处理，并在结构计算中考虑温度应力的影响。

5、结构方案

楼面采用双向主次梁结构布置。

6、楼地面构造

采用现浇钢筋混凝土楼板，采用水泥地面。

建筑内部采用：20mm1:2 水泥砂浆找平+60mmC15 混凝土垫层+100mm 碎石垫层；

卫生间等潮湿空间采用：1.5mm 聚氨酯涂膜防水层+20mm1:3 水泥砂浆找平。

7、建筑防水

细石防水抗裂混凝土防水层的强度等级应不低于 C20，抗渗等级应不低于 S6，厚度应不小于 40mm，且混凝土中宜掺抗裂合成纤维或钢纤维、外加剂（膨胀剂、减水剂、防水剂）及掺合料。配筋细石防水抗裂混凝土防水层宜承受 $\phi 4-\phi 5$ 、间距为 100-150mm 双向布置的钢筋网片，钢筋网片外表至保护层厚度不应小于 15mm。细石防水抗裂混凝土防水层应在板支承端处、屋面转折处、与突出屋面构造的交接处设置分格缝。对于配筋细石防水抗裂混凝土防水层，分格缝内配筋应断开，缝的间距不应大于 4m，缝宽宜为 15-20mm；无配筋细石防

水抗裂混凝土防水层，缝的间距不应大于 2m，宽度宜为 10-15mm。分格缝中应嵌填背衬材料及密封材料。

3.3.1.3 给排水工程

1、给水系统

(1) 水源

本工程范围已实现集中供水，水源来自焦村镇自来水厂市政给水管网，由各地块周边现有给水管接出两路 DN200 给水管在项目各区域内沿建筑形成环状管网，使本工程的供水安全性和可靠性得到有效的保障；给水管能提供的供水压力拟为 0.26MPa-0.3MPa，用水量依据现场实际情况确定。

(2) 给水供水方式

工程建筑均采用市政给水管网直接供水，室内用水，设计量水表，水表前水压控制在 0.35MPa。

2、排水系统

本工程排水系统均采用雨污分流制。

(1) 屋面雨水

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

黄山市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1159.53(1+0.841\lg P)}{(t+3.770)^{0.597}} \quad (\text{L/s})$$

（2）室外场地雨水

按照最短线路排水原则，采用重力自流排水方式，在各地块内部道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设，雨水检查井的布置间距不大于 40 米，雨水汇集后分两路排至市政雨水管网中。

（3）室内污水排放

排水量按用水量的 80% 计算。

项目各地块内污水需经初步处理后，外排至各地块周边市政道路污水干管，排至乡镇污水处理厂统一处理。

（4）雨水回收系统

将各地块建筑屋面的雨水进行收集，采用聚丙烯塑料单元模块组合，在水池周围包裹防渗土工布。在水池前端设置初雨分流井，内置初期雨水弃流装置。弃流雨水进入路面雨水排放管线，经弃流后雨水进入雨水收集水池，再经全自动自清洗过滤器过滤和紫外线消毒器杀菌，经过去污过滤净化处理后储备，设恒压给水设备，供给室外植被。雨水量不足时期，可由市政给水补给。

3、消防系统

（1）给水

各地块消防水源均由给水管网、天然水源和消防水池供给。天然水源作为消防水源的补充。各地块室外消防给水均从市政给水管引入一条 DN200 进水管，在基地内连成环状，供室外消防用水。室外环状管网每隔 100m 设 SS100-1.0 型地上式消火栓作为火灾时室外消防水源，间距不超过 120m，在水泵接合器 15-40m 范围内设置室外消火栓。

（2）消火栓系统

室内消防给水室内均设消火栓给水系统，消火栓泵供给消火栓系统。栓口压力超过 0.50MPa 时采用减压稳压型消火栓，每层均设置消火栓箱，消火栓布置间距保证相邻两支水枪的充实水柱同时到达室内任何部位。

（3）自动喷水灭火给水系统

1）需要设置自动喷水灭火给水系统为全部新建建筑及部分有条件的修缮加固建筑。

2）系统采用湿式系统，中 I 危险等级，设计用水量为 30L/s，喷淋泵供水压力 0.60MPa。

3）喷头选用：喷头采用 74℃ 温级的易熔合金直立型喷头，其他部位均采用玻璃球喷头，吊顶下为装饰型，吊顶上为直立型。

4）在每层防火分区均设水流指示器和信号蝶阀，每个报警阀所带系统的最不利喷头处，设末端试水装置，其他每个水流指示器所带系统的最不利喷头处，均设 DN25 的试水阀。

5）系统控制

稳压泵由气压罐连接管上的压力控制器控制，使系统压力维持在工作压力 P (MPa)，当压力下降 0.05MPa，稳压泵启动；当压力再继续下降 0.03MPa 时，任一台自喷加压泵启动，同时稳压泵停止工作。

消防时，喷头喷水，水流指示器动作，反映到区域报警盘和总控制盘，同时相对的报警阀动作，敲响水力警铃，压力开关报警。

4、管材及敷设

(1) 管材比选

钢管、混凝土管、玻璃钢管、塑料管（PPR 管、PVC 管、PE 管等）

以及其他新型材料管材等。现将各类管材比较如下：

表3-2 常用管材优缺点分析表

管材类型	优点	缺点
钢管	强度好，耐高压，整体性好，单位管长重量轻，运输方便，施工难度小，基础处理简单，配件制作方便，运行时不易发生爆管事故。	耐酸腐蚀能力较差，电化学腐蚀严重，现场敷设时接头多，焊接及防腐层施工质量不易控制；温度应力较为明显；管材价格较高。
球墨铸铁管	耐腐蚀，抗氧化，耐高内压，采用 T 型柔性接口，对软土地基的适应性较好，安装方便，施工进度较快，重量轻。	管道发生纵向变形时，水泥砂浆内衬易剥落；管材价格较高。
预应力混凝土管	抗外压强度更高，当采用承插式胶圈柔性接口时对地基适应能力较好，施工回填要求低，管材价格较低。	自重大，运输费用高，安装困难；无标准配件；余数处理困难；承插接口的加工精度较难保证；有一定管基处理要求。
玻璃钢管	重量轻、施工方便、强度高、防腐性能好、内壁阻力小、不结垢、不易渗漏、水头损失小。	价格较高，目前应用尚不普遍，其安全性也尚需在实践中进一步检验。
塑料管	具有良好的机械性能和阻燃性，重量轻、运输方便、施工强度低、进度快，内壁光滑、输水量大，耐腐蚀、耐压强度高、使用寿命长。	属柔性管，承受外压能力较差，在埋地后会产生一定的径向变形；施工回填要求高；管材价格高。

表3-3 常用塑料管规格与物理特性

管材类型	常用规格	常用公称压力（MPa）	适用温度（℃）
PVC-U 管	DN15~DN700	0.6、0.9、1.6	0~60
PPR 管	DN15~DN160	1.25、1.60、2.0、2.5、3.2	-20~95
HDPE 管	DN15~DN1000	0.4、0.6、0.8、1.0、1.25、1.60	-60~60
PEX 管	DN15~DN63	1.25	-60~95
PB 管	DN15~DN63	冷水：1.6~2.5；热水：1.0	-20~95
ABS 管	DN15~DN400	0.6、0.9、1.6	-20~80

表3-4 常用塑料管种类与应用范围

管材类别		市政给水	市政排水	建筑给水	建筑排水	室外燃气	热水采暖	污水管	穿线管	排污管
PVC	UPVC	√	√	√	√			√		

	CPVC	√		√			√			√
	径向加筋管		√							
	螺旋缠绕管		√							
	芯层发泡管				√			√		
	螺旋消声管				√			√		
	双壁波纹管	√	√							
	单壁波纹管								√	
PE	HDPE	√		√		√				
	MDPE			√		√				
	LDPE								√	
	双壁波纹管	√	√							
	螺旋缠绕管		√							
	PEX			√			√		√	√
	PPR			√			√		√	√
	PB			√			√			√
	ABS			√			√			

(2) 给水管

室内生活给水干管采用涂塑钢管，DN ≥ 50 时沟槽式连接，DN < 50 时丝扣连接；室内给水支管采用聚丙烯 PP-R 塑料管，热熔连接；生活泵房内的给水管采用不锈钢管，卡压连接；室外给水管均埋地敷设，采用钢丝网骨架塑料复合管，电热熔连接。热水管采用 PP-R 热水塑料管，热熔连接。室内消防管（喷淋、消防栓），采用内、外壁热浸镀锌钢管，DN > 50 时卡箍连接，DN ≤ 50 时螺纹丝扣连接；室外消防管均埋地敷设，采用钢丝网钢塑复合管，管件热熔连接。

(3) 排水管

室内排水立管采用聚氯乙烯管，胶圈密封连接；室内排水支管采用建筑用排水 PVC-U 管，承插粘结方式；室外排水管均埋地敷设，采用 HDPE 缠绕增强管，承插电热熔连接。压力排水管室内采用明装，室外采用埋地敷设，均采用热浸镀锌钢管，DN > 80 时卡箍连接，DN ≤ 80 时螺纹丝扣连接。重力雨水管采用承压塑料排水管，管件连接。

（4）其他

所有卫生器具及阀门配件均为节水型产品。坐便器采用 6L 两档式冲洗水箱，水龙头采用陶瓷芯片密封水龙头。

3.3.1.4 电气工程

1、供电电源

项目各地块供电电源由现状 35 千伏焦村变接入，引入两路 10kV 高压电源至项目内 10kV 变配电间，以双回路自动互投方式供电。

2、备用电源

当供电电源不能满足负荷等级的要求时，应设置柴油发电机组备用电源。备用电源的容量应满足日常运行的需要，并应满足消防负荷的需要，应按其中较大者确定。如正常电源停电时要求继续进行生产作业，可按要求选择备用电源的容量。

3、负荷等级

项目各建筑内所有消防用电设备、应急照明以及重要场所的负荷等级为二级，其余负荷为三级考虑。

4、低压配电

本工程低压配电系统采用 220/380V 放射式、树干式及链式相结合的方式，对于单台容量大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对于一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式；消防负荷等一级负荷采用双电源供电并在末端互投，二级负荷采用双回路供电。

照明、动力配电支线采用低烟无卤型电缆在墙、楼板或吊顶内敷设。

至主要设备的低压配电线路的配电方式采用放射式，至一般设备的配电方式采用放射与树干混合方式配电或链式配电。

每层设置电气垂直竖井，电气垂直竖井内设置楼层配电箱及安装垂直电缆桥架和母线槽。施工结束后采用防火材料将楼板的预留孔封堵。

消防泵、消防电梯等消防设备及特别设备的供电均设置双电源末端自动切换设备，消防设备配电装置均设置明显的消防标志。

5、应急电源

应急疏散照明、备用照明采用灯具内自带的蓄电池作为备用电源；消防用电设备和重要场所的重要负荷配电系统采用双回路低压电源供电，末端自切。

6、照明系统

包括正常照明、应急照明等。

主建筑采用暖色光源，配套用房及地下室等宜采用细管径三基色直管形荧光灯，功率因数大于 0.9。潮湿场所采用防潮灯及防水防尘灯，有装潢要求的场所根据装潢要求采用其他类型的光源及灯具。室外路灯照明电源引自自管变电所，采用 6m 以下的庭院灯，功率因数大于 0.9，电子镇流器；灯具效率应符合《建筑照明设计标准》的规定，要求灯具的反射罩具有较高的反射比。

应急照明包括备用照明和疏散照明，在疏散通道、走廊、门厅、大空间工作室等场所、设备机房应设置疏散照明，并应在各安全出口处和安全走道分别设置安全出口标志和疏散走道指示标志。应急灯采

用 A 型灯具，供电时间大于 90min。

7、防雷接地

(1) 本工程各建筑防雷等级应按照年预计雷击次数确定各建筑的防雷等级。

(2) 单体建筑接地制式采用 TN-C-S 制式保护，联合体接地型式，要求接地电阻不大于 1 欧姆，实测地接地电阻若达不到要求，应增设人工接地极。

(3) 重要设备设置电涌保护器，避免电流对设备造成伤害。

(4) 路灯采用 TT 接地系统，接地电阻 ≤ 4 欧姆。

8、抗震支吊架

抗震设防烈度为 6 度及 6 度以上地区的建筑机电工程必须进行抗震设计。

(1) 内径不小于 60mm 的电气配管及重力不小于 150N/m 的电缆梯架、电缆槽盒、母线槽均应进行抗震设防。

(2) 变压器的安装设计应符合有关规定。

(3) 采用的 UPS、EPS 蓄电池安装在抗震架上，蓄电池间采用柔性导体连接，端电池采用电缆作为引出线。

(4) 配电导体应采用电缆或电线。

(5) 设在水平操作面上的消防、安防设备应采取防止滑动措施。

(6) 设在建筑物屋顶上的共用天线应采取防止因地震导致设备或其部件损坏后坠落伤人的安全防护措施。

(7) 安装在吊顶上的灯具，应考虑地震时吊顶与楼板的相对位

移。

(8) 缆线穿管敷设时宜采用弹性和延性较好的管材。

(9) 抗震设计按照《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014 规定执行。

3.3.1.5 暖通工程

1、空调系统

本工程各建筑物中功能分区主要采用分体式空调, 选用环保冷媒。室外机集中设在其屋顶。根据不同的产品特点室外机压缩机容量控制在 10%-100%，实现了低能耗。空调冷凝水集中排放。

2、通风系统

(1) 自然通风

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

(2) 室内送风、排风，应根据污染物的特性及污染源的变化，优化气流组织；不应使含有大量热、蒸汽或有害物质的空气流入没有或仅有少量热、蒸汽或有害物质的人员活动区，且不应破坏局部排风系统的正常工作。

(3) 防烟楼梯间、消防前室及合用前室分别设置正压送风。前室每层均设置常闭正压送风口，火灾时，自动开启着火层及其上层风口；楼梯间每隔两层设置一常开风口，火灾时，自动开启正压风机。

(4) 公共卫生间设机械排风，换气次数: 12 次/h。

3、消防通风

(1) 防排烟和防火设计严格按规范执行。封闭楼梯间采用自然排烟。

(2) 地上面积大于 100 平方米无窗或设固定窗房间, 设置机械排烟系统, 风管上设有排烟阀, 火警时, 消防信号自动开启并连锁开启对应的风机。风机前设有 280℃熔断阀, 烟气温度达到时 280℃自动关闭并连锁关闭相对应的风机。

(3) 长度超过 20m 且无自然通风或虽有自然通风但长度超过 60m 内走道设机械排烟系统; 仅供平时使用的排风机入口总风管和送风机出口总风管上均设置 70℃防火阀。烟气温度超过 70℃时自动关闭。火灾时所有与消防无关的设备全部停机。

4、管材

风管材料采用镀锌钢板, 咬口制作, 法兰联接。

3.3.1.6 室外工程

本工程主要包括内部道路及配套设施、内部停车场和内部休闲活动场地等。其中:

1、内部道路

本工程拟位于游客服务中心和旅游业态提升工程内建设内部道路及配套设施, 其中游客服务中心内部道路及配套设施面积 10250.00 平方米, 旅游业态提升工程内部道路及配套设施面积 10281.83 平方米。

项目区域内部步道和其他硬质铺地宜采用透水地面, 利用植被苗

木提供遮阳。行人步道沿建筑侧布置，宽不小于 4m，兼顾消防及应急救援通道，采用沥青混凝土路面，根据各出入口及行人步道布置入户铺装，构成消防及日常人员流通道路网络，满足消防规范及日常需求；

（1）机动车道

铺装路面底层为沥青划线+5cm 厚 SBS 改性细粒式沥青混凝土 AC-13+6cm 厚中粒式沥青混凝土 AC-20C+25cm 厚 5%水泥稳定级配碎石基。

（2）人行步道

6cm 仿古砖；5cm1：3 水泥砂浆；24cm4.5 % 水泥稳定碎石；土基 $E \geq 20\text{MPa}$ (重型压实度 $\geq 90\%$)。

场地内整个道路系统采用“多出入口、分级道路、各自进出”的模式，生产、行政、生活、物流、装卸等区域各自具有独立出入口和道路系统，以适应不同性质与功能的需求，达到“精益交通”的目的。道路宽度及转弯半径应满足相关规范要求；构成运输、消防及人员流通道路网络，满足物流和消防要求。

2、停车场

本工程拟位于游客服务中心、旅游业态提升工程和分布式旅游服务设施区域内建设智慧停车场，其中游客服务中心内停车场面积 8400.00 平方米，可对外提供大车位 30 个，小车位 240 个，配套 84 个新能源汽车充电桩；旅游业态提升工程内停车场面积 8225.47 平方米，可对外提供小车位 329 个，配套 115 个新能源充电桩；分布式旅

游服务设施内停车场面积 5295.00 平方米,可对外提供小车位 211 个,配套 74 个新能源充电桩。

车位应根据停放车辆的车型外廓尺寸进行设置。机动车车型的外廓尺寸详见下表。

表 3-6 机动车车型的外廓尺寸

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

3、休闲活动区

本工程拟位于旅游业态提升工程和分布式旅游服务设施区域内建设休闲活动场地,共计面积 27069.37 平方米。其中旅游业态提升工程内休闲活动区面积 10869.37 平方米,分布式旅游服务设施内休闲活动场地面积 16200.00 平方米。

3.3.2 改造工程

1、改造内容

本工程拟对项目区域内黄山区焦村镇陈村村安华山庄周边闲置房屋、黄山区焦村镇章村村中心村(村委会附近)闲置房屋、黄山区焦村镇郭村村老学校附近闲置房屋等五处闲置房屋进行改造,改造面积共计 3900.00 平方米。

2、改造方案

(1) 外立面改造

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

（2）墙面改造

本项目现状建筑内墙面原有粉刷层也多已脱落，本次改造对内墙面进行翻新。先将内墙进行基层处理，清除遗留的涂鸦内容，并用室内涂料重新粉刷。在粉饰过程中要注意与本项目其他建筑保持统一，不得损坏原有建筑主体结构，给人以眼前一亮的感觉，同时体现森林文化特色，丰富其内涵。

（3）屋面改造

本项目现状建筑存在屋面漏雨漏水等现象，应当拆除原有屋面，重新加以翻新，在翻新过程中要注意与建筑原有主体结构保持一致，不得破坏原有建筑风貌，同时要充分论证，考虑原有建筑主体承重性能确保改造后的屋面安全可靠。新改造的屋面要体现地方特色以及森林文化品质，使人们沉浸其中。

（4）吊顶改造

本项目现有建筑吊顶存在老化、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艺术形象。本项目拟拆除现有吊顶，重新装饰，以提升使用效果。此外吊顶改造要注意对室内光源的影响。多层次、多功能的照明是丰

富吊顶装饰艺术和方便生活的重要内容。吊顶的高度要适中，它会改变室内的自然采光，对墙面装饰尤其是今后的软装饰产生影响。

(5) 地砖改造

本项目地砖存在破损、局部塌陷、与现有环境格格不入等问题，拟进行重新装饰改造，以提升地面效果，使得与改造后的吊顶、墙面更加美观搭配。地砖作为一种大面积铺设的地面材料，利用自身的颜色、质地营造出风格迥异的室内环境。不同材质、不同拼接运用为室内添加万种风情，而创意新颖、气质不俗的地砖又起到画龙点睛的作用。

3.4 旅游配套设施提升工程

本工程包括旅游道路提升、旅游道路停车位新建、旅游环境整治、生态恢复工程和配套设施工程等。

3.4.1 旅游道路提升

本工程对旅游道路进行提升，道路面积 81200.00 平方米，主要为旅游道路新建及改造。

1、道路平面

本工程以原有道路线形为准，在符合安全条件的前提下适当进行拓宽，现状不符合规范要求且有条件改善的部分根据相关指标进行修正，总体上保持与现状自然地形和地貌相协调。

2、道路纵断面

最大纵坡：10%

道路最小纵坡不应小于 0.3%，当遇特殊困难纵坡小于 0.3%时，

应设置锯齿形边沟或采取其他措施排水。

道路纵坡的最小坡长：45m

纵坡应平顺、圆滑、视觉连接，起伏不宜频繁，应与周围环境相协调。道路纵坡变化处应设置竖曲线，竖曲线宜采用圆曲线。

3、道路横断面

以维持原有道路横断面为主，在符合安全条件的前提下进行拓宽，在破损路段，采取工程措施恢复原有样貌，延长道路使用年限。

4、路基工程

本次道路硬化提升，以原有道路中心为标高，路基填筑高度为路床顶面至原地面的高差。路基填料宜采用级配较好的粗粒土（如砾类土、砂类土）。

3.4.2 旅游道路停车位新建

本工程拟沿黄山西大门旅游道路单侧新建停车位，面积 4788.00 平方米，可对外提供 266 个停车位。

1、一般要求

（1）停车泊位的设置应遵循保障道路交通有序、安全、畅通的原则；

（2）停车泊位的设置应当处理好与机动车、非机动车和行人交通的关系，保障各类车辆和行人的通行和交通安全；

（3）停放周转率应以停车需求调查和预测为基础，合理确定路内停车泊位数量，集约利用资源；

（4）停车泊位可依所在地区、编号，可建立相应的停车诱导系

统, 并可与路外停车诱导系统、城市的交通管理系统等进行有机衔接;

(5) 设置停车泊位, 应满足承载要求;

(6) 停车泊位的标志和标线设置应按 GB5768 的规定执行;

(7) 停车泊位与服务对象目的地之间的距离, 不应大于 200m;

(8) 禁止设置的情形: 快速路主路, 人行横道; 主干路、次干路交叉口渐变段的起点开始的路段, 若交叉口未展宽则距离交叉口停止线 50 米以内的路段; 支路距离交叉口停止线 20 米以内的路段; 消防通道、无障碍设施通道、设有禁止停车标志标线的路段, 以及施工路段影响通行的; 公共汽车站、急救站、加油站、消防栓或者消防队(站) 门前以及距离上述地点 30 米以内的路段; 变压器下方; 人行过街通道的出入口及两侧 5 米范围内; 建筑物出入口附近、单位和居民住宅小区出入口两侧 10 米范围内; 停车泊位设置后非机动车道、人行道宽度不足 2.5 米的, 侵占盲道的; 单向通行的城市道路宽度不足 6 米的, 双向通行的城市道路宽度不足 8 米的; 城市道路宽度不足 15 米的, 不得双向设置; 铁路道口、急弯路、宽度不足 4 米的窄路、桥梁、陡坡、隧道及距离 50 米以内的路段; 其他禁止设置的路段。

2、建设要求

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。本工程道路停车位尺寸大小设置为长 6000mm、宽 3000mm, 适用于小型车辆。停车泊位排列形式可设置为平行式、倾斜式、垂直式。

3.4.3 旅游环境整治

本工程拟对项目区域进行旅游环境整治, 面积 26500.00 平方米,

主要包括水环境提升，供排水工程等。

3.4.4 生态恢复工程

本工程拟对项目区域进行生态恢复，面积 8210.00 平方米。

项目选择的植被应与不同功能区内建筑的形态相组合，充分发挥整体环境效用。可利用地带均可布置苗木带，场内停车场可铺设种草块，增加植被面积，减少太阳辐射热，改善微环境，区域内可利用的土地均栽花种草，增加绿地面积。苗木设计采用块状植被与状线性植被相结合的方式，以改善区域环境，同时也起到划分功能分区域的作用。块状植被设于主出入口附近，线性植被布置分散于区域内路侧及建筑周边。

苗木应因地制宜选用植物品种，尽快发挥植被效益。并注意种植植物不影响交通和地上、地下管线的运行与维修。

3.4.5 配套设施工程

本工程包括旅游公厕、标识标牌等。

1、公厕

为更好地为外来人员提供服务，保护自然生态，提升城市形象，提倡文明用厕。

（1）基本要求

公厕内男女厕位比例（不含男用小便器）按 4: 6 设置；座蹲位设立比例按照 3: 7 设置；男女厕无障碍蹲位按 1: 5 设置。大便厕位建筑面积：按每蹲位 4 m²；大便坐厕位使用面积：按长 1.3 米 × 宽 1.0 米设置；大便厕位隔断板（门）高度：1.5 米；厕所内设置装饰

画或其他装饰措施，厕所标牌采用国家标准图形，用材和制作与厕所外观相协调，安装位置醒目。

1) 外观：新颖美观，与周边环境和建筑相协调。

2) 造型：根据建设地点及周边环境选择厕所主体造型，具有可观赏价值。

3) 色调：根据周边环境、厕所建筑主体及建筑形式设定色彩。

4) 厕所大门：材质高档，与厕所建筑风格一致，设有防蝇风帘。

5) 材料：防风化、防腐蚀、无污染高档建筑材料。

(2) 给、排水

1) 供水（有水型厕所适用）：管径 60mm-90mm，不暴露。

2) 地面排水（有水型厕所适用）：设防腐水封地漏男女厕所各两个，高级铜制、不锈钢或高级工程塑料，地下排水管 20a) 供水（有水型厕所适用）：管径 60mm-90mm，不暴露。

3) 地面排水（有水型厕所适用）：设防腐水封地漏男女厕所各两个，高级铜质、不锈钢或高级工程塑料，地下排水管 20mm 以上。

四、项目投资估算及资金筹措

4.1 编制依据及原则

4.1.1 编制依据

- 1、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 2、《安徽省建筑工程计价定额》（2018年）；
- 3、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》（2018年）；
- 4、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018年）；
- 5、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；
- 6、建筑工程费用参照2018年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 7、建筑安装工程费用参照2018年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 8、主要材料价格参考黄山市建设工程造价管理站《黄山工程造价》2025年最新信息价及市场询价；
- 9、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 10、综合取费均按省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- 11、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 12、本公司类似工程技术经济资料。

4.1.2 估算编制的范围

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

2、工程建设其他费（工程建设其他费通过项目资本金解决）：

- (1) 土地费：参照黄政办密[2011]97号，并结合实际情况计取；
 - (2) 工程勘察设计费：按《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本），并结合市场价计取；
 - (3) 施工图审查费：按皖价房[2005]109号文，按设计费的8%计取；
 - (4) 工程监理费：按国家发改委价格[2007]670号文，并结合市场价计取；
 - (5) 招标代理费：按国家计委价格[2002]1980号文，并结合市场价计取；
 - (6) 前期工作费：按国家计委价格[1999]1283号文，并结合市场价计取；
 - (7) 水土保持费：按国家环保总局[2002]125号文，并结合市场价计取；
 - (8) 建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文，并结合市场价计取；
 - (9) 全过程造价咨询费：按皖价服[2007]86号，并结合市场价计取；
- 3、工程预备费：包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），涨价预备费（不计）。
- 4、建设期利息：参考近期专项债发行利率，本项目利率按照3.00%测算，建设期利息为667.50万元。
- 5、债券发行费：本项目拟申请专项债券15500.00万元，按债券

发行额度的 1.1‰计取，为 17.05 万元。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为 30472.73 万元。其中：工程费用为 25693.76 万元，占总投资的 84.32%；工程建设其他费为 1887.89 万元，占总投资的 6.20%；工程预备费为 2206.53 万元，占总投资的 7.23%；建设期利息为 667.50 万元，占总投资的 2.19%；债券发行费为 17.05 万元，占总投资的 0.06%。具体投资估算详见下表：

表 4-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购 置费	其他费 用	合计	单 位	数量	单价(元)	
一	工程费用	24874.76	819.00	0.00	25693.76				
(一)	旅游服务设施主体提升工程	21989.00	819.00	0.00	22808.00				
1	游客服务中心	5326.95	252.00	0.00	5578.95				占地面积约 34.2 亩，距离黄山风景区两公里
1.1	建筑工程	3984.00	0.00	0.00	3984.00				新建两栋三层建筑，为黄山风景区西大门游客提供游客咨询、游客集散、旅游宣传、应急医疗等功能为一体等服务
1.1.1	游客咨询区	1241.60			1241.60	m ²	3880.00	3200.00	
1.1.2	游客体验区	2742.40			2742.40	m ²	8570.00	3200.00	
1.2	室外工程	1342.95	252.00	0.00	1594.95				
1.2.1	内部道路及配套设施	307.50			307.50	m ²	10250.00	300.00	
1.2.2	内部停车场	420.00			420.00	m ²	8400.00	500.00	含 30 个大车位，240 个小车位
1.2.3	新能源汽车充电桩		252.00		252.00	个	84.00	30000.00	60kw
1.2.4	电气工程	335.70			335.70	m ²	18650.00	180.00	
1.2.5	给排水工程	279.75			279.75	m ²	18650.00	150.00	
2	旅游业态提升工程	12687.90	345.00	0.00	13032.90				占地面积 62.95 亩，为旅游运营类业态提供载体
2.1	建筑工程	11222.00	0.00	0.00	11222.00				
2.1.1	文旅服务展示区	1056.00			1056.00	m ²	3300.00	3200.00	新建，2 层，展示非遗技艺、徒步户外徒步沿途风景、赛事介绍、途中补给、安全介绍等
2.1.2	徒步旅游服务用房	2761.60			2761.60	m ²	8630.00	3200.00	新建，通过打造焦村徒步大本营，为太平湖-汤家庄-焦村-黄山风景区 55 公里户外徒步路线提供休息、补给等徒步服务

2.1.3	非遗技艺旅游区	2502.40			2502.40	m²	7820.00	3200.00	新建，引进非遗技艺传承人普及非遗技艺， 非遗文创体验等
2.1.4	休闲服务用房	2853.00			2853.00	m²	9510.00	3000.00	新建
2.1.5	配套服务用房	2049.00			2049.00	m²	6830.00	3000.00	新建
2.2	室外工程	1465.90	345.00	0.00	1810.90				
2.2.1	休闲运动区	217.39			217.39	m²	10869.37	200.00	
2.2.2	内部道路及配套设施	308.46			308.46	m²	10281.83	300.00	
2.2.3	内部停车场	411.27			411.27	m²	8225.47	500.00	含 329 个小车位
2.2.4	新能源汽车充电桩		345.00		345.00	个	115.00	30000.00	60kw
2.2.5	电气工程	293.77			293.77	m²	29376.67	100.00	
2.2.6	给排水工程	235.01			235.01	m²	29376.67	80.00	
3	分布式旅游服务设施	3974.15	222.00	0.00	4196.15				建设分布式旅游咨询和公共服务、观景平 台、游客驿站等游览休憩设施
3.1	建筑改造工程	702.00			702.00	m²	3900.00	1800.00	共含五处
3.2	建筑新建工程	2624.00			2624.00	m²	8200.00	3200.00	共含三处，分别位于汤家庄村及龙源村等， 其中汤家庄旅游服务驿站同时兼具休闲旅 游服务驿站及徒步游客补给站
3.3	内部休闲活动场地	324.00			324.00	m²	16200.00	200.00	
3.4	停车场	264.75			264.75	m²	5295.00	500.00	含 211 个小车位
3.5	新能源汽车充电桩		222.00		222.00	个	74.00	30000.00	60kw
3.6	电气工程	33.00			33.00	m²	2200.00	150.00	
3.7	给排水工程	26.40			26.40	m²	2200.00	120.00	
(二)	旅游配套设施提升工程	2885.76	0.00	0.00	2885.76				
1	旅游道路提升	1948.80			1948.80	m²	81200.00	240.00	含旅游道路新建及改造，配套管网改造等
2	旅游道路停车位新建	95.76			95.76	m²	4788.00	200.00	沿黄山西大门旅游道路单侧布置，含 266 个停车位
3	旅游环境整治	477.00			477.00	m²	26500.00	180.00	含水环境提升，供排水工程等
4	生态恢复工程	164.20			164.20	m²	8210.00	200.00	
5	配套设施工程	200.00			200.00	项	1.00	2000000.00	公厕、标识标牌等

二	工程其他费			1887.89	1887.89				
1	土地费			971.50	971.50	亩	97.15	100000.00	参照黄政办密[2011]97号，并结合实际情况计取
2	工程勘察设计费			266.68	266.68				《工程勘察设计收费标准》2002年修订本
3	施工图审查费			21.33	21.33				按设计费的8%计取
4	工程监理费			238.21	238.21				国家发改委价格[2007]670号文
5	前期工作费			99.46	99.46				国家计委价格[1999]1283号文
6	水土保持费			14.85	14.85				国家环保总局[2002]125号文
7	建设单位管理费			168.78	168.78				财政部财建[2016]504号文
8	全过程造价咨询费			107.08	107.08				皖价服(2007)86号文
三	工程预备费			2206.53	2206.53				
1	基本预备费			2206.53	2206.53				$(一+二) \times 8\%$
2	涨价预备费								
四	建设总投资				29788.18				
五	建设期利息				667.50				
六	债券发行费			17.05	17.05				按发债额度的1.1%计取
七	项目总投资				30472.73				

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 30472.73 万元，其中拟申请专项债券 15500.00 万元，占总投资的 50.87%，其余 14972.73 万元由财政预算安排资金投入。

本次债券期限为 20 年，3 年内发行，结合项目申报从 2025 年 1 月开始债券发行计划，即 2025 年 1 月-12 月计划发行 3000.00 万元；2026 年 1 月-12 月计划发行 8500.00 万元；2027 年 1 月-12 月计划发行 4000.00 万元。

债券发行利率按 3.00% 测算，每半年付息一次，到期一次性还本。预计 2045 年 1-12 月还款 3000.00 万元，2046 年 1-12 月还款 8500.00 万元，2047 年 1-12 月还款 4000.00 万元。

4.4 资金使用计划

本工程分 3 年建设，建设期 2025 年 1 月-2025 年 12 月投入 5813.75 万元（其中财政预算安排资金 2813.75 万元），占总投资的 19.08%；建设期 2026 年 1 月-2026 年 12 月投入 16562.31 万元（其中财政预算安排资金 8062.31 万元），占总投资的 54.35%；建设期 2027 年 1 月-2027 年 12 月投入 8096.67 万元（其中财政预算安排资金 4096.67 万元），占总投资的 26.57%，详见下表。

项目专项债券资金主要用于本项目范围内工程部分费用，其他相关新能源充电桩等设备费、其他费等均由财政预算安排资金解决。

表 4-2 项目资金使用计划表

单位：万元

使用年份	使用资金	财政预算安排资金	债券资金
2025 年 1 月-2025 年 12 月	5813.75	2813.75	3000.00
2026 年 1 月-2026 年 12 月	16562.31	8062.31	8500.00
2027 年 1 月-2027 年 12 月	8096.67	4096.67	4000.00
合计	30472.73	14972.73	15500.00

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，主要包括旅游服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入等。

1、单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价（依据详见下表）以及当地消费水平综合考虑，本项目旅游服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入单价如下表所示，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	旅游服务建筑租赁收入	元/平方米·月	32.00
2	停车收入		
2.1	大车位	元/次	12.00
2.2	小车位	元/次	8.00
3	新能源汽车充电桩服务费收入	元/kwh	0.50

2、运营负荷

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

3、运营期年限测算情况

本项目建设期为2025年1月—2027年12月，运营期为2028年1月—2047年12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，本项目运营期首年及运营期末年各项收入测算时限为 12 个月，均按整年进行测算。

4、运营期各项收入单价增长情况

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

5.1.2 经营收入

1、旅游服务建筑租赁收入

本项目建成后，游客服务中心建筑、旅游业态提升工程建筑及分布式旅游服务设施建筑将对外出租，出租部分建筑面积 48281.50 平方米。

表 5-2 本项目旅游服务建筑租赁面积一览表

子项	细项	建筑面积（m ² ）	可租赁面积（m ² ）
游客服务中心	游客咨询区	3880.00	1552.00
	游客体验区	8570.00	8570.00
旅游业态提升工程	文旅服务展示区	3300	990.00
	徒步旅游服务用房	8630	8630.00
	非遗技艺旅游区	7820	6647.00
	休闲服务用房	9510	9510.00
	配套服务用房	6830	5122.50
分布式旅游服务设施	建筑改造工程	3900	2340.00
	建筑新建工程	8200	4920.00
合计		60640	48281.50

参照黄山区及周边市场同类型建筑租金（依据详见下表），综合考虑当地消费水平及建设期等因素，按旅游服务建筑租金均值的 35% 计取（依据详见下表）：

运营期第一年旅游服务建筑租赁单价=（黄山区汤口供水有限责任公司服务建筑用房+徽州区岩寺新四军旧址纪念馆北侧丰乐怡庭服务建筑用房+黄山区汤口镇浮溪花园服务建筑用房月租单价）÷3×35%

即（80.2+75.82+99.8+43.5）÷4×35%=32.37 元/平方米·月

因此保守估计本项目三年建成后旅游服务建筑租赁单价按 32 元/平方米·月的标准出租。

表 5-3 周边服务建筑出租价格参考依据一览表

序号	位置	面积（m²）	单价	单位
1	黄山区汤口供水有限责任公司服务建筑用房	750.00	114.22	元/平方米·月
2	徽州区岩寺新四军旧址纪念馆北侧 丰乐怡庭服务建筑用房	120.00	33.33	元/平方米·月
3	黄山区汤口镇浮溪花园服务建筑用房	15.00	138.89	元/平方米·月
平均单价			95.48	元/平方米·月

注：数据来源于谭家桥文旅服务建筑租赁合同及政府发布数据

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

上网导航
网上购物
淘宝
天猫
京东
专注于win10

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

https://slt.ah.gov.cn/tsdw/slxxyjy/ztbgg/122416621.html

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

 **安徽省水利厅**
slt.ah.gov.cn

安徽省·水利部淮河水利委员会水利科学研究院

首页 单位概况 新闻动态 通知公告 党建工作 文明创建

请输入关键字进行搜索

网站首页 > 厅属单位 > 省水利科学研究院 > 招标公告

黄山汤口供水有限责任公司综合楼招租结果公告

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

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

竞租标的物名称：黄山汤口供水有限责任公司综合楼

承租人：苏小伍

承租金额：

1028000元/年

1028000 元/750 平方米/12 个月=114.22 元/平方米·月

公告期：2024年7月22日—2024年7月25日

特此公告。

https://huangshan.58.com/shangpu/55569962171935x.shtml?prd=ko%2BZSDVbOHlnrgJHfkwkA%3D%3D&houseId=3190913473863686&urlParamsMap=A67F24AAA586131F5EFD9D30856A2C424227821297DEBDAE72128001...

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

黄山【切换城市 合肥】 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

黄山58同城 > 黄山房产信息

出租 **4000 元·月/120 平方米=33.33 元/平方米·月**



4000元/月 1.11元/m²/天

120m²
建筑面积

12个月
起租期

区域：徽州区
地址：丰乐怡庭-西南门

 **郑先生**
个人 已在58注册2年
实名认证


微信扫码联系

点击查看电话

在线沟通



[中国政府网](#)
[安徽省人民政府](#)
[黄山市人民政府](#)
[今日更新](#)

[长版本](#)
[无障碍](#)
[简体](#)
[繁体](#)
[个人中心](#)

[首页](#)
[资讯中心](#)
[区长之窗](#)
[政府信息公开](#)
[政务服务](#)
[互动交流](#)
[解读回应](#)
[魅力黄山区](#)
[数据发布](#)
[政务新媒体](#)

发布机构:

黄山区汤口镇

发布日期:

2023-03-02

生效日期:

有效

废止日期:

发布文号:

关键词:

内容概述:

有效性:

有效

【招标公告】汤口镇浮溪花园6间经营亭招租

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

字号: [大](#) [中](#) [小](#) [文本下载](#) [我要纠错](#) [打印](#) [收藏](#) [微信](#) [QQ](#) [微博](#) [头条](#)

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

详情见下方链接：

25000 元/15 平方米/12 个月=138.89 元/平方米·月

<http://www.jnlqjy.cn/ggxx/index.htm?b1aec018616013b732bfc%26unitId%3D1>

综合实际年运营时间考虑，运营期内 2028 年-2047 年为正常运营年限，年运营月数为 12 个月。项目运营期第 1 年至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年起达到 90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况），本项目景区服务用房租赁收入运营期前两年测算过程如下：

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

运营期第一年（2028 年 1-12 月）景区服务用房租赁收入=48281.50 平方米×32.00 元/平方米·月×12 个月×70%÷10000=1297.81 万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）景区服务用房租赁收入

$$=48281.50 \text{ 平方米} \times 32.00 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \times 12 \text{ 个月} \times 75\% \div 10000=1390.51 \text{ 万元}$$

因此，运营期内，旅游服务建筑租赁年均收入为 1919.19 万元，收入共计为 38383.79 万元。

2、停车收入

本项目停车位统计如下表所示：

表 5-4 项目停车位数量统计表

序号	工程	子项	大车位（个）	小车位（个）
1	旅游服务设施主体提升工程	游客服务中心	30	240
		旅游业态提升工程	/	229
		分布式旅游服务设施	/	211
2	旅游配套设施提升工程	旅游道路停车位新建	/	266
扣除新能源充电桩车位数量			/	273
扣除后合计			30	773

（1）大车位

本项目共提供大车位 30.00 个，参考黄山市及周边市场停车收费案例，结合项目停车及黄山风景区区位等情况，本项目三年建成后大停车位收费按 12 元/个·次计取（依据详见下表），每个车位每天考虑 2 次周转。

表 5-5 周边公共停车位收费参考依据一览表

序号	名称/位置	收费方式	收费批准文号
1	黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场	30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）10 元，超过 1 小时后每小时加收 6 元（不足 1 小时按 1 小时计），每日（24 小时）最高限价 50 元	黄发改价格（2023）17 号
2	新国线黄山风景区游客集散中心停车场	30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）10 元，超过 1 小时后每小时加收 6 元，不足 1 小时按 1 小时计收，每连续停放 24 小时以内（含）最高收费 50 元。	黄发改价格（2023）17 号

注：数据来源于黄山市发改委官网

关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的通知

作者: 各科室 发布时间: 2023-08-14 09:47 信息来源: 黄山市发展和改革委员会 阅读次数: 1080 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏 分享

新国线黄山风景区游客集散中心有限公司:

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

一、车辆停放服务收费实行政府指导价管理,具体标准详见附件。

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

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

附件: 黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

黄山市发展和改革委员会
2023年8月11日

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

附件

黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

车型	计时收费标准(元/车)	备注
小车	30分钟(含)以内免费,30分钟至1小时(含)8元,超过1小时后每小时加收5元(不足1小时按1小时计),每日(24小时)最高限价45元	一、小型车是指7座(含)以下车辆或蓝色牌照的机动车;大型车是指除小型车外的其他车辆,主要是指黄色牌照的机动车。 二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费:1.执行公务的警车、行政执法法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车;2.停放时间不超过规定免费时间的;3.法律、法规、规章和省、市人民政府规定的其它应当免费的情形。 三、对既有公安部门核(换)发的新能源汽车专用号牌的车辆,当日首次停车2小时内(含充电时间)免费,超过2小时后开始计费,按同车型现行标准减半收取。
大车	30分钟(含)以内免费,30分钟至1小时(含)10元,超过1小时后每小时加收6元(不足1小时按1小时计),每日(24小时)最高限价50元	

黄山市停车场收费公示牌

停车场名称	新国线黄山风景区游客集散中心停车场		
停车场地址	黄山市黄山区汤口镇寨西		
经营者名称	新国线黄山风景区游客集散中心有限公司		
停车场备案编码		停车(泊)位数量	220个
价格管理形式	政府定价	收费依据	黄发改价格(2023)17号

收费标准		
车型	计时收费(元/车)	价格(元)
	停车不超过30分钟(含)	免费
小车	30分钟至1小时(含)	8
	超过1小时后每小时	5
	每连续停放24小时以内(含)最高收费	45
大车	30分钟至1小时(含)	10
	超过1小时后每小时	6
	每连续停放24小时以内(含)最高收费	50

备注: 一、小型车是指7座(含)以下车辆或蓝色牌照的机动车;大型车是指除小型车外的其他车辆,主要是指黄色牌照的机动车。
二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费:1.执行公务的警车、行政执法法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车;2.停放时间不超过规定免费时间的;3.法律、法规、规章和省、市人民政府规定的其它应当免费的情形。
三、对既有公安部门核(换)发的新能源汽车号牌的车辆,当日首次停车2小时内(含充电时间)免费,超过2小时后开始计费,按同车型现行标准减半收取,可联系客服电话:18155971236退还。

投诉举报电话: 12345 12315	现场服务电话: 18155971236
---------------------	---------------------

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

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

运营期第一年（2028 年 1-12 月）大车位停车收入=30 个车位×2 次/个·天×12.00 元/次×360 天（运营期第一年运营时间为 360 天）
×50%÷10000=12.96 万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）大车位停车收入=30 个车位×2 次/个·天×12.00 元/次×360 天（运营期第二年运营时间为 360 天）
×55%÷10000=14.26 万元

项目运营期内，年均大车位停车收入为 20.29 万元，大车位停车收入共计为 405.78 万元。

（2）小车位

本项目共提供小车位 1046 个（详见表 5-4），根据省发展改革委近日印发《支持新能源汽车和智能网联汽车产业提质扩量增效若干政策》，提出在全省范围内，实施政府定价（含政府指导价）的公共停车场（点）停放新能源汽车当日首次 2 小时以内（含充电时间）免

费，综合考虑，附带新能源充电桩车位免收停车费，因此扣除新能源充电桩车位数量 273 个，实际计算小车位收入数量为 773.00 个，参考黄山市及周边市场停车收费案例，结合项目停车及黄山风景区区位等情况，本项目三年建成后小型停车位收费按 8 元/个·次计取（依据详见下表），每个车位每天考虑 2 次周转。

表 5-6 周边公共停车位收费参考依据一览表

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

注：数据来源于黄山市发改委官网

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

上网导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

中国政府网 安徽省人民政府

长版本 无障碍 简体 繁体 English 个人中心

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

内容概述:

有效 性: 有效

关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的通知

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

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

新国线黄山风景区游客集散中心有限公司:

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

一、车辆停放服务收费实行政府指导价管理,具体标准详见附件。

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

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

附件: 黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

黄山市发展和改革委员会
2023年8月11日

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

附件

黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

车型	计时收费标准(元/车)	备注
小车	30分钟(含)以内免费, 30分钟至1小时(含)8元; 超过1小时后每小时加收5元(不足1小时按1小时计); 每日(24小时)最高限价45元	一、小型车是指7座(含)以下车辆或蓝色牌照的机动车; 大型车是指除小型车外的其他车辆, 主要指黄色牌照的机动车。 二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费: 1. 执行公务的警车、行

64

<div></div>			
黄山市停车场收费公示牌			
停车场名称	新国线黄山风景区游客集散中心停车场		
停车场地址	黄山市黄山区汤口镇寨西		
经营者名称	新国线黄山风景区游客集散中心有限公司		
停车场备案编码		停车（泊）位数量	220个
价格管理形式	政府定价	收费依据	黄发改价格（2023）17号
收 费 标 准			
车型	计时收费（元/车）		价格（元）
	停车不超过30分钟（含）		免费
小车	30分钟至1小时（含）		8
	超过1小时后每小时		5
	每连续停放24小时以内（含）最高收费		45
大车	30分钟至1小时（含）		10
	超过1小时后每小时		6
	每连续停放24小时以内（含）最高收费		50
<div>备注：一.小型车是指7座(含)以下车辆或蓝色牌照的机动车;大型车是指除小型车外的其他车辆，主要指黄色牌照的机动车。 二.具备下列情况之一的免收机动车停放服务费: 1.执行公务的警车、行政执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车; 2.停放时间不超过规定免费时间的; 3.法律、法规、规章和省、市人民政府规定的其他应当免费的情形。 三.对装有公安部门核(换)发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内(含充电时间)免费，超过2小时后开始计费，按同车型现行标准减半收取。可联系客服电话：18155971236退还。</div>			
投诉举报电话：12345 12315		现场服务电话：18155971236	

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

$$\begin{aligned} & \text{当年小车位停车收入} = \text{小车位数量} \times \text{日周转次数} \times \text{单次停车价格} \\ & \times \text{当年运营天数} \times \text{运营负荷} \div 10000 \end{aligned}$$

运营期第一年（2028 年 1-12 月）小车位停车收入=773 个车位 × 2 次/个·天 × 8.00 元/次 × 360 天（运营期第一年运营时间为 360 天） × 50% ÷ 10000=222.62 万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）小车位停车收入=773 个车位 × 2 次/个·天 × 8.00 元/次 × 360 天（运营期第二年运营时间为 360 天） × 55% ÷ 10000=244.89 万元

项目运营期内，年均小车位停车收入为 348.54 万元，小车位停车收入共计为 7376.64 万元。

因此，项目运营期内，年均停车收入为 368.83 万元，停车收入共计为 7376.64 万元。

3、新能源汽车充电桩服务费收入

根据《安徽省发展改革委等部门关于印发安徽省电动汽车充电基础设施建设“十四五”规划的通知》明确提出新建公共建筑按照不低于配建停车位 35%的比例建设充电基础设施或预留安装条件。综合考虑现状黄山市新能源汽车保有量及本项目投资体量，预留未来发展空间，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，本次按 35%配建充电桩，因此本项目共配套设置 273.00 个新能源充电桩，通过项目资本金购置。

表 5-7 项目新能源充电桩数量统计表

序号	子项	充电桩（个）
1	游客服务中心	84
2	旅游业态提升工程	115
3	分布式旅游服务设施	74
合计		273

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，

包括了电费及服务费用，不同地区价格略有差异；依据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《2021 中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2022 中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2023 中国电动汽车用户充电行为研究报告》显示（2024 年尚未发布），2021 年、2022 年、2023 年全国用户平均单次充电量分别为：25.2 度、25.6 度、25.2 度，因此，本项目充电桩平均每次充电量按 25 千瓦时计取，每个充电桩每天考虑 2.0 次周转。



www.nea.gov.cn/2023-03/20/c_1310703965.htm

中国充电联盟联合能链智电发布《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》

发布时间：2023-03-20 来源：新华网 大 中 小

电动汽车满地跑的当下，车主充电还焦虑吗？喜欢什么时候充电？喜欢去什么样的充电场站？私家车主和商用车车主充电有什么不同？

3月7日，中国电动汽车充电基础设施促进联盟（简称“中国充电联盟”）联合能链智电（NASDAQ: NAAS）发布《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》。

《白皮书》依托能链智电大数据，通过定性、定量分析，客观呈现、洞察研判我国电动汽车用户充电行为特征与变化趋势。值得一提的是，《白皮书》首次增加典型城市及高速服务区、社区等典型场景和热点问题的分析，更加全面、客观。据了解，能链智电是中国充电服务第一股，已服务1282家充电运营商，连接超4.5万个充电站、超43.4万把充电枪。

72%用户更偏爱120kw及以上大功率充电桩

《白皮书》重点剖析了9项用户公用充电行为，包含充电时段特征、单次充电特征、快慢使用特征、充电设施功率使用特征、充电场所选择特征、跨运营商充电特征、跨场站充电特征、跨城市充电特征、充电前后车辆SOC情况。

《白皮书》研究发现，电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上5：00-7：00，下午12：00-16：00，夜间23：00-1：00。对比上年同期，下午时段充电占比降低，夜间和早上的充电占比提高。整体来看，用户平均单次充电电量25.6度，平均单次充电时长49.3分钟，平均单次充电金额23元，日充电1.4次。

2023中国电动汽车用户充电行为

《2023中国电动汽车用户充电行为》

https://www.ccn.com.cn/Content/2024/05-31/1526414254.html

随着续航能力的提升而增加，充电焦虑得到有效缓解。

值得一提的是，受下午电价、服务费上涨影响，新能源车主充电时段有所变化，每天14点—18点充电时段占比略有下降。相较于2022年，该时间范围内每度电上涨0.07元左右。节假日和非节假日，充电时段的趋势基本相同。此外，用户平均单次充电量为25.2度，平均单次充电时长为47.1分钟，平均单次充电金额为24.7元，与2022年对比，平均单次充电量有微增，平均单次充电时间微降。

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

表 5-8 项目周边电动汽车充电服务费收费标准统计表

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

注：数据来源于特来电充电桩价格查询

排队次序, 每车充电30分钟后开启下辆车充电。

交投特来电黄山区政务中心充电站

4.7分 | 2小时前有人成功充过电

自营 | 对外开放 | 露天1F | 免费停车

黄山区北海南路政务新区3号楼

位置示意图

周边电站

快充 空闲0/共0

直流空闲6/共6

价格 终端 电站 评论 周边

价格信息

1.2643 元/度 1.1543 元/度 PLUS

16:00开始1.7857元/度

2.9元起开通PLUS会员! 一单即可回本!

我的卡券 本站不支持使用充电服务费套餐可用优惠券 13张

扫码充

停车参考价 免费

价格详情

时段	充电单价 (元/度)	= 电费 (元/度)	+ 服务费 (元/度)
谷 00:00-09:00	PLUS 0.7722 挂牌价 0.8822	0.3322	0.4400 0.5500
当前时段 平 09:00-16:00	PLUS 1.1543 挂牌价 1.2643	0.7143	0.4400 0.5500
峰 16:00-20:00	PLUS 1.6757 挂牌价 1.7857	1.2357	0.4400 0.5500
尖 20:00-22:00	PLUS 1.9228 挂牌价 2.0328	1.4828	0.4400 0.5500
峰 22:00-24:00	PLUS 1.6757 挂牌价 1.7857	1.2357	0.4400 0.5500

排队次序, 每车充电30分钟后开启下辆车充电。

汤口汉实充电站

3.8分 | 7分钟前有人成功充过电

非自营 | 对外开放 | 露天1F | 限时免费停车

黄山区黄山风景区205国道新国线东岭换乘站

位置示意图

周边电站

快充 空闲1/共4

直流 空闲0/共0

价格 终端 电站 评论 周边

价格信息

1.1943 元/度 16:00开始1.6988元/度

我的卡券 本站不支持使用特来电赠券、优惠券、特来电E卡、充电服务费套餐可用优惠券 03张

扫码充

停车参考价 充电车辆限时免费停车1小时, 地方实际收费为准。

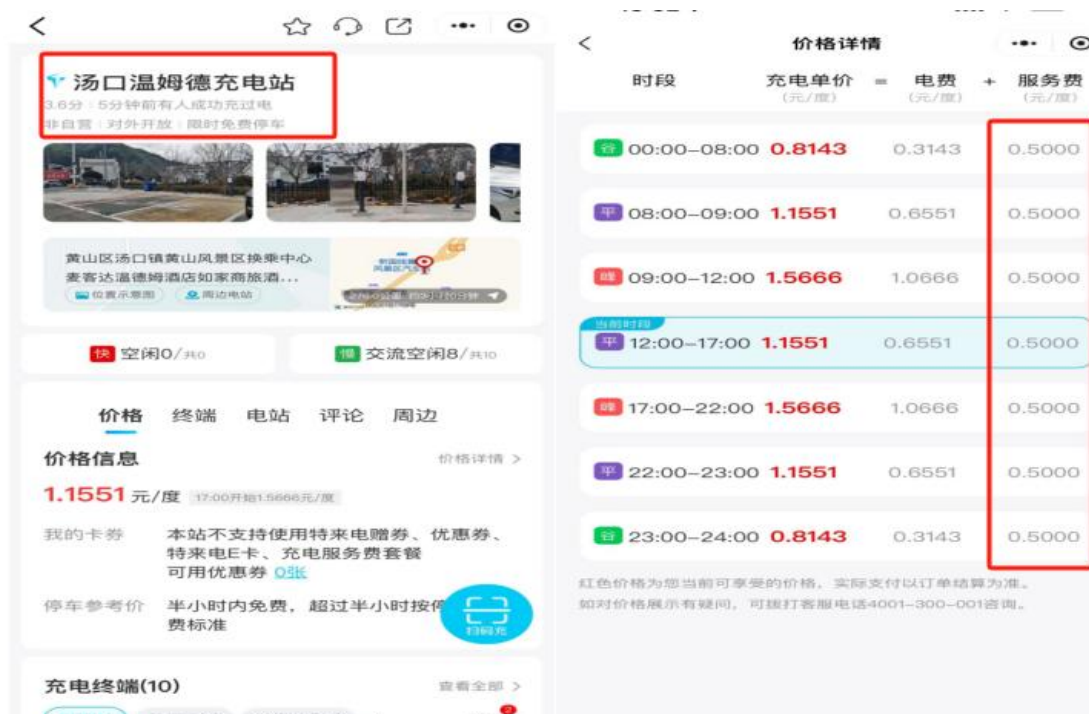
充电终端(4)

空闲(1) 已插(0) 即将充满(4) 筛选

价格详情

时段	充电单价 (元/度)	= 电费 (元/度)	+ 服务费 (元/度)
谷 00:00-09:00	0.8245	0.3245	0.5000
当前时段 平 09:00-16:00	1.1943	0.6943	0.5000
峰 16:00-20:00	1.6988	1.1988	0.5000
尖 20:00-22:00	1.9386	1.4386	0.5000
峰 22:00-24:00	1.6988	1.1988	0.5000

红色价格为您当前可享受的价格, 实际支付以订单结算为准。
如对价格展示有疑问, 可拨打客服电话4001-300-001咨询。



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

$$\begin{aligned} & \text{当年新能源汽车充电桩充电服务费收入} = \text{新能源汽车充电桩数量} \\ & \times \text{车均充电量} \times \text{日周转次数} \times \text{当年运营天数} \times \text{每度电充电服务费} \times \\ & \text{运营负荷} \div 10000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{运营期第一年（2028 年 1-12 月）新能源汽车充电桩充电服务费} \\ & = 273 \text{ 个新能源汽车充电桩} \times 25\text{kw} \cdot \text{h} \times 2.0 \text{ 次/个} \cdot \text{天} \times 360 \text{ 天（运营} \\ & \text{期第一年运营时间为 12 个月）} \times 0.50 \text{ 元/kW} \cdot \text{h} \times 50\% \div 10000 = 122.85 \end{aligned}$$

万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）新能源汽车充电桩充电服务费
=273 个新能源汽车充电桩 × 2.0 次/个 · 天 × 25kw · h × 360 天（运营
期第二年运营时间为 12 个月）× 0.50 元/kW · h × 55% ÷ 10000=135.14
万元

因此，项目运营期内，新能源汽车充电桩充电服务年均收入为
195.22 万元，收入共计为 3904.42 万元。

综上所述，运营期内，年均收入为 2483.24 万元，项目经营总收入
共计 49664.85 万元。

表 5-9 项目收入估算表

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
运营负荷（旅游服务建筑租赁）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	旅游服务建筑租赁收入		38383. 79	1297. 81	1390. 51	1483. 21	1674. 40	1772. 90	1772. 90	1877. 18
	数量	m²		48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50
	年运营月数	月		12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00
	月均单价	元/m²		32. 00	32. 00	32. 00	34. 00	34. 00	34. 00	36. 00
2	停车收入		7376. 64	235. 58	259. 14	282. 70	321. 57	346. 31	346. 31	363. 62
2. 1	大车位		405. 78	12. 96	14. 26	15. 55	17. 69	19. 05	19. 05	20. 00
	数量	个		30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 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	12. 00	12. 60	12. 60	12. 60	13. 23
2. 2	小车位		6970. 86	222. 62	244. 89	267. 15	303. 88	327. 26	327. 26	343. 62
	数量	个		773. 00	773. 00	773. 00	773. 00	773. 00	773. 00	773. 00
	日周转次数	次		2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00
	年运营天数	日		360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00
	单价	元/次		8. 00	8. 00	8. 00	8. 40	8. 40	8. 40	8. 82
3	新能源汽车充电桩服务费		3904. 42	122. 85	135. 14	147. 42	169. 29	182. 31	182. 31	192. 63
	数量	个		273. 00	273. 00	273. 00	273. 00	273. 00	273. 00	273. 00
	日周转次数	次		2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00

	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56
合计	经营收入		49664.85	1656.24	1784.78	1913.33	2165.26	2301.51	2301.51	2433.44

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	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)	2041 年 (1-12 月)
运营负荷（旅游服务建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	旅游服务建筑租赁收入		38383.79	1877.18	1877.18	1981.47	1981.47	1981.47	2085.76	2085.76
	数量	m²		48281.50	48281.50	48281.50	48281.50	48281.50	48281.50	48281.50
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00	40.00
2	停车收入		7376.64	363.62	363.62	381.76	381.76	381.76	400.73	400.73
2.1	大车位		405.78	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.04	22.04
	数量	个		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	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		13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58
2.2	小车位		6970.86	343.62	343.62	360.76	360.76	360.76	378.68	378.68
	数量	个		773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72
3	新能源汽车充电桩服务费		3904.42	192.63	192.63	202.95	202.95	202.95	213.27	213.27
	数量	个		273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62
合计	经营收入		49664.85	2433.44	2433.44	2566.18	2566.18	2566.18	2699.76	2699.76

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期					
				2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)
运营负荷（旅游服务建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）				70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	旅游服务建筑租赁收入		38383. 79	2085. 76	2190. 05	2190. 05	2190. 05	2294. 34	2294. 34
	数量	m²		48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50	48281. 50
	年运营月数	月		12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00
	月均单价	元/m²		40. 00	42. 00	42. 00	42. 00	44. 00	44. 00
2	停车收入		7376. 64	400. 73	420. 92	420. 92	420. 92	441. 96	441. 96
2. 1	大车位		405. 78	22. 04	23. 15	23. 15	23. 15	24. 31	24. 31
	数量	个		30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00
	日周转次数	次		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
	单价	元/次		14. 58	15. 31	15. 31	15. 31	16. 08	16. 08
2. 2	小车位		6970. 86	378. 68	397. 77	397. 77	397. 77	417. 64	417. 64
	数量	个		773. 00	773. 00	773. 00	773. 00	773. 00	773. 00
	日周转次数	次		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
	单价	元/次		9. 72	10. 21	10. 21	10. 21	10. 72	10. 72
3	新能源汽车充电桩服务费		3904. 42	213. 27	223. 59	223. 59	223. 59	233. 91	233. 91
	数量	个		273. 00	273. 00	273. 00	273. 00	273. 00	273. 00
	日周转次数	次		2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00

	车均充电量	kwh		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
	每度电平均单价	元/kwh		0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
合计	经营收入		49664.85	2699.76	2834.56	2834.56	2834.56	2970.20	2970.20

5.2 项目成本测算

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

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

5.2.1 运营成本

1、外购燃料及动力费

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

（1）年用水量测算

本项目各功能区用水量依据《建筑给排水设计规范》（GB50015-2019）、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）规定的用水定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用水量为 4.02 万 m³（详见表 5-10），用水单价参考黄山区发改委发布的 2025 年 2 月

水电气价格表中非居民用水到户水价，按照 2.73 元/m^3 计取。

中国政府网 安徽省人民政府 黄山市人民政府 今日更新				长龄版 无障碍	
首页 资讯中心 区长之窗 政府信息公开 政务服务				互动交流 解读回应 魅力黄山区	
发布机构: 黄山区政府办		发布日期: 2025-02-07			
生效日期: 有效		废止日期:			
发布文号: 无文号		关键词:			
内容概述:		有效性: 有效			

黄山区水电气价格清单（2025年2月）

作者: 黄山区发改委 发布时间: 2025-02-07 17:28 信息来源: 黄山区发展和改革委员会 阅读次数: 28 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏 微信 微博 分享

黄山市黄山区供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米, 吨)	价格(元/立方米、元/吨)		
				基本水价	代收费用	
					水资源费	污水处理费
城镇	居民生活	第一档	0-204 吨	1.12	0.08	0.85
		第二档	205-300 吨	1.92	0.08	0.85
		第三档	300 吨以上	2.52	0.08	0.85
	非阶梯(合表)					
	居民生活 (二次供水)	第一档				
		第二档				
		第三档				
	非阶梯(合表)					
	非居民用水		/	1.45	0.08	1.2
	特种用水		/	2.78	0.08	1.2
农村	居民生活	单一制				
		两部制				
	非居民用水					

执行时间: 2016 年 2 月 备注: 低保户每月减免 3 吨水 服务电话: 8536850

注: 城镇和农村实行同城同水价。

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

表3.1.5 浇洒道路用水定额(L/m²·次)

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

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

2 除注明外均不含员工用水，员工用水定额每人每班 30L~45L。

3 医疗建筑用水中不含医疗用水。

4 表中用水量包括热水用量在内，空调用水应另计。

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

6 表中用水量单位数量以年平均法计算

表 5-10 本项目用水量估算表

用水项目	用水单位数量		用水定额 (Q_d)		日用水量 Q_d (m^3/d)	年用水天 数 (d)	年用水量 ($万 m^3$)
建筑工程	12358.50	$m^2/日$	4.00	$L/m^2 \cdot 日$	49.43	365	1.80
室外工程	47240.30	$m^2/日$	1.00	$L/m^2 \cdot 日$	47.24	365	1.72
工作人员	22	人	40.00	$L/人次$	0.88	365	0.03
小计 1	/	/	/	/	97.55	/	3.56
考虑 13%未预见水量					12.68	/	0.46
合计					110.24		4.02

备注：1、用水单位面积已扣除租赁部分面积

2、工作人员数量等于项目劳动定员数量，详见表 5-10。

(2) 年用电量测算

本项目各功能区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇(电气)》及《民用建筑电气设计标准(CBS1348-2019)》规定的用电定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用电量为 102.98 万千瓦时（详见表 5-11）。

表 5-11 本项目用电量估算表

名称	数量	功率指标 ($w/杆$)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万千瓦时)
建筑用电	12358.50	30	0.75	0.75	4380	91.34
室外工程(照明)	47240.30	1	0.75	0.75	4380	11.64
合计						102.98

备注：旅游服务建筑用电单位面积已扣除租赁部分面积

用电单价按国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表 2024 年 1-12 月单一制 1-10 千伏均价计取(详见表 5-12),即 0.7612 元/千瓦时计取。

表 5-12 国网安徽省电力有限公司用户电价表 2024 年 1-12 月

单一制 1-10 千 伏	年度	月份	非分时电度电价 (元/千瓦时)	分时电度电价(元/千瓦时)				均值
				1、7-9、12 月高峰	其他月份高 峰	平时段	低谷时 段	
	2024	1	0.6649	1.1508	1.0893	0.6649	0.3134	0.7767
		2	0.6737	1.16	1.0984	0.6737	0.3220	0.7856
		3	0.6912	1.1775	1.1159	0.6912	0.3395	0.8031
		4	0.721	1.2267	1.1649	0.7210	0.3502	0.8368
		5	0.701	1.205	1.1434	0.7010	0.3315	0.8164
		6	0.666	1.17	1.1084	0.6660	0.2965	0.7814
		7	0.6838	1.1883	1.1266	0.6838	0.3140	0.7993
		8	0.6943	1.1988	/	0.6943	0.3245	0.7280
		9	0.6928	1.1982	/	0.6928	0.3223	0.7265
		10	0.6844	/	1.1267	0.6844	0.3149	0.7026
		11	0.6620	/	1.1048	0.6620	0.2922	0.6803
12		0.6640	/	1.1678	0.6640	0.2946	0.6976	
2024 年 1-12 月份均值								0.7612

注：数据来源安徽省发展改革委官网。

（3）运营期内外购燃料动力费(水电)成本测算

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

本项目第一年、第二年外购燃料动力费（水电）运营成本测算过程如下：

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

运营期第一年(2028年1-12月)外购燃料动力费(水电)=(102.98万kW·h×0.7612元/kW·h+4.02万立方米×2.73元/立方米)×70%=62.56万元;

运营期第二年(2029年1-12月)外购燃料动力费(水电)=(102.98万kW·h×0.7612元/kW·h+4.02万立方米×2.73元/立方米)×75%=67.03万元。

因此,运营期内,年均外购燃料动力(水电)为78.20万元,外购燃料动力费(水电)共计1564.07万元。

2、外购原材料费(停车、充电桩耗材成本)

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

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

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

运营期第一年(2028年1-12月)外购原材料费(停车、充电桩耗材成本)=(235.58万元+122.85万元)×10%=35.84万元;

运营期第二年(2029年1-12月)外购原材料费(停车、充电桩

耗材成本)=(259.14万元+135.14万元)×10%=39.43万元。

运营期内，外购原材料费（停车、充电桩耗材成本）年均成本为56.41万元，成本共计1128.11万元。

3、职工工资及福利费

项目运营期拟设置职工22人，职工工资参照黄山市人民政府官网发布的2023年市场工资指导价信息部分职位工资参考价位中位数（2024年指导价尚未发布）。

<div>https://www.huangshan.gov.cn/zwgk/public/6615714/11308655.html</div> <div>新课程 2023咨询 领域资料网 建筑 2023年咨询工程 地下</div> <div>中国政府网 安徽省人民政府网</div> <div>长辈版 无障碍 简体 繁体 English</div> <div>首页 资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务</div> <div>互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山</div>				
序号	职位（工种）	高位数	中位数	低位数
1	企业董事	622640	163200	128400
2	企业经理	1040080	142680.5	43160
3	安全生产管理工程技术人员	204059	78827.5	41685
4	保安员	77070	50274	27269.59
5	保洁员	48500	26904	24000
6	保险保全员	165374.84	97548.79	20831.96
7	保险核保专业人员	126857.57	51414.24	32512.32
8	保险理赔员	150500.66	71500.0	19007
<div>百度一下, 你就知道 工程建设标准化信... 京东 天猫 搜索 淘宝 百度 苏宁易购</div> <div>府网 安徽省人民政府网</div> <div>长辈版 无障碍 简体 繁体 English 个人中心</div> <div>资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务</div> <div>互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山 政务新媒体</div>				
12	餐饮服务人员	10001	52904	27705
13	仓储管理员	78115	53351.5	33167
14	草坪园艺师	61471.96	42539.26	34338.4
15	电工	61369.96	46996.56	36514.84
16	房地产经纪人员	183342	101379.5	73704
17	房地产开发专业人员	154899.37	66000	43789

劳动定员及工资福利构成详见下表。

表 5-13 本项目劳动定员及工资福利构成一览表

序号	类别	人数	工资及福利（万元·年/人）		合计 （万元·年）
			工资	福利	
1	管理人员	2	10.80	2.16	25.92
2	其他工作人员	20	4.80	0.96	115.20
合计		22			141.12

注：本表格内容为正常运营第一年且不考核运营负荷工资。

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

本项目第一年、第二年职工工资及福利费测算过程如下：

当年职工工资及福利费测算：（管理人员年度工资及福利费其他工作人员年度工资及福利费）

运营期第一年（2028 年 1-12 月）职工工资及福利费测算：（25.92 万元+115.20 万元）=141.12 万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）职工工资及福利费测算：（25.92 万元+115.20 万元）=141.12 万元

运营期内，工资及福利费年均 162.89 万元，工资及福利费共计 3257.89 万元。

4、修理费（含充电桩更新等）

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

本项目第一年、第二年修理费测算过程如下：

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

运营期第一年（2028 年 1-12 月）修理费=942.23 万元 $\times 5\%$ =47.11 万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）修理费=942.23 万元 $\times 5\%$ =47.11 万元

运营期内，修理费（含充电桩更新等）年均 47.11 万元，修理费（含充电桩更新等）共计 942.23 万元。

5、管理费用

管理费用比例通常由项目的经营状况和实际需求决定，不同的行业有不同的比例，一般项目通常在 1%-5%之间，保守考虑，本项目管理费用按照经营总收入的 5%计取。

本项目第一年、第二年管理费用测算过程如下：

当年管理费用=当年项目经营总收入 $\times 5\%$

运营期第一年（2028 年 1-12 月）管理费用=1656.24 万元 $\times 5\%$ =82.81 万元

运营期第二年（2029 年 1-12 月）管理费用=1784.78 万元 $\times 5\%$ =89.24 万元

运营期内，管理费用年均 124.16 万元，管理费用共计 2483.24 万元。

6、其他成本（含营销费）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，按照 100 万元/年计取，

综合市场价格变动，每 3 年降低 20 万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在 2034 年，稳定在 60.00 万元/年。运营期内，年均其他成本为 69.00 万元，其他成本共计 1380.00 万元。

综上所述，运营期内，本项目年均经营成本为 537.78 万元，经营成本合计 10755.54 万元，详见项目成本费用测算表。

表 5-14 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计（万元）	运营期						
			2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	1564.07	62.56	67.03	71.50	75.97	80.44	80.44	80.44
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	1128.11	35.84	39.43	43.01	49.09	52.86	52.86	55.63
3	职工工资及福利费	3257.89	141.12	141.12	141.12	148.18	148.18	148.18	155.58
4	修理费（含充电桩更新等）	942.23	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11
5	管理费用	2483.24	82.81	89.24	95.67	108.26	115.08	115.08	121.67
6	其他费（含营销费）	1380.00	100.00	100.00	100.00	80.00	80.00	80.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	10755.54	469.45	483.93	498.41	508.61	523.66	523.66	520.43
8	折旧费	18844.66	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23
8.1	房屋和建筑物	18066.61	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33
8.2	机械设备	778.05	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90
9	摊销费	1127.50	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37
10	利息支出	8632.50	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
11	总成本费用合计	39360.20	1933.06	1947.54	1962.02	1972.21	1987.27	1987.27	1984.04
	其中：可变成本	10755.54	469.45	483.93	498.41	508.61	523.66	523.66	520.43
	固定成本	28604.66	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61

注：本项目债券发行费已纳入总投资，详见项目实施方案 4.2 项目投资估算

续上表:

序号	项 目	合计 (万元)	运营期						
			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)	2041 年 (1-12 月)
	运营负荷 (旅游服务建筑租赁)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷 (停车、新能源汽车充电桩服务费)		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费 (水电)	1564.07	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44
2	外购原材料费 (停车、充电桩等耗材等)	1128.11	55.63	55.63	58.47	58.47	58.47	61.40	61.40
3	职工工资及福利费	3257.89	155.58	155.58	163.36	163.36	163.36	171.53	171.53
4	修理费 (含充电桩更新等)	942.23	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11
5	管理费用	2483.24	121.67	121.67	128.31	128.31	128.31	134.99	134.99
6	其他费 (含营销费)	1380.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	经营成本 (1+2+3+4+5+6)	10755.54	520.43	520.43	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47
8	折旧费	18844.66	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23
8.1	房屋和建筑物	18066.61	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33
8.2	机械设备	778.05	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90
9	摊销费	1127.50	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37
10	利息支出	8632.50	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
11	总成本费用合计	39360.20	1984.04	1984.04	2001.30	2001.30	2001.30	2019.08	2019.08
	其中: 可变成本	10755.54	520.43	520.43	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47
	固定成本	28604.66	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61	1463.61

注: 本项目债券发行费已纳入总投资, 详见项目实施方案 4.2 项目投资估算

续上表:

序号	项 目	合计（万元）	运营期					
			2042 年 （1-12 月）	2043 年 （1-12 月）	2044 年 （1-12 月）	2045 年 （1-12 月）	2046 年 （1-12 月）	2047 年 （1-12 月）
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	1564.07	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	1128.11	61.40	64.45	64.45	64.45	67.59	67.59
3	职工工资及福利费	3257.89	171.53	180.11	180.11	180.11	189.11	189.11
4	修理费（含充电桩更新等）	942.23	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11
5	管理费用	2483.24	134.99	141.73	141.73	141.73	148.51	148.51
6	其他费（含营销费）	1380.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	10755.54	555.47	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76
8	折旧费	18844.66	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23
8.1	房屋和建筑物	18066.61	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33
8.2	机械设备	778.05	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90
9	摊销费	1127.50	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37
10	利息支出	8632.50	465.00	465.00	465.00	420.00	247.50	60.00
11	总成本费用合计	39360.20	2019.08	2037.45	2037.45	1992.45	1838.87	1651.37
	其中：可变成本	10755.54	555.47	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76
	固定成本	28604.66	1463.61	1463.61	1463.61	1418.61	1246.11	1058.61

注:本项目债券发行费已纳入总投资, 详见项目实施方案 4.2 项目投资估算

5.3 项目税金及附加

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

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

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 1545.70 万元，其中：旅游服务建筑租赁收入增值税销项税 3169.30 万元、停车位收入增值税销项税 609.08 万元、新能源汽车充电桩服务费增值税销项税 449.18 万元；增值税销项税为 4227.57 万元，增值税进项税为 222.29 万元，固定资产进项抵扣为 2459.57 万元。附加税税金为 185.48 万元，其中：城市维护建设税 108.20 万元、教育费附加 46.37 万元、其他附加费 30.91 万元。房产税税金为 4606.06 万元。所得税税金为 1241.03 万元。详见下表 5-15、表 5-16：

表 5-15 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期（年）						
				2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
1	增值税		1545.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		4227.57	140.74	151.76	162.77	184.28	195.95	195.95	207.18
1.1.1	旅游服务建筑租赁收入增值 税销项税	9%	3169.30	107.16	114.81	122.47	138.25	146.39	146.39	155.00
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	609.08	19.45	21.40	23.34	26.55	28.59	28.59	30.02
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增 值税销项税	13%	449.18	14.13	15.55	16.96	19.48	20.97	20.97	22.16
1.2	增值税进项税		222.29	8.13	8.79	9.46	10.33	11.01	11.01	11.23
1.3	固定资产进项抵扣		2459.57	132.62	142.97	153.31	173.96	184.95	184.95	195.95
2	附加税		185.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	108.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	46.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	30.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	12%	4606.06	155.74	166.86	177.98	200.93	212.75	212.75	225.26
4	所得税		1241.03	0.00	0.00	0.00	0.00	25.37	25.37	56.03
合计			7578.27	155.74	166.86	177.98	200.93	238.12	238.12	281.30

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期(年)						
				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)	2041 年 (1-12 月)
1	增值税		1545.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	158.30
1.1	增值税销项税		4227.57	207.18	207.18	218.48	218.48	218.48	229.84	229.84
1.1.1	旅游服务建筑租赁收入增值 税销项税	9%	3169.30	155.00	155.00	163.61	163.61	163.61	172.22	172.22
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	609.08	30.02	30.02	31.52	31.52	31.52	33.09	33.09
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增 值税销项税	13%	449.18	22.16	22.16	23.35	23.35	23.35	24.54	24.54
1.2	增值税进项税		222.29	11.23	11.23	11.47	11.47	11.47	11.71	11.71
1.3	固定资产进项抵扣		2459.57	195.95	195.95	207.01	207.01	207.01	218.13	59.83
2	附加税		185.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.00
2.1	城市维护建设税	7%	108.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.08
2.2	教育费附加	3%	46.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.75
2.3	其他附加费	2%	30.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.17
3	房产税	12%	4606.06	225.26	225.26	237.78	237.78	237.78	250.29	250.29
4	所得税		1241.03	56.03	56.03	81.78	81.78	81.78	107.60	63.27
合计			7578.27	281.30	281.30	319.55	319.55	319.55	357.89	490.86

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期 (年)					
				2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)
1	增值税		1545.70	218.13	229.34	229.34	229.34	240.62	240.62
1.1	增值税销项税		4227.57	229.84	241.31	241.31	241.31	252.84	252.84
1.1.1	旅游服务建筑租赁收入增值 税销项税	9%	3169.30	172.22	180.83	180.83	180.83	189.44	189.44
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	609.08	33.09	34.76	34.76	34.76	36.49	36.49
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增 值税销项税	13%	449.18	24.54	25.72	25.72	25.72	26.91	26.91
1.2	增值税进项税		222.29	11.71	11.96	11.96	11.96	12.22	12.22
1.3	固定资产进项抵扣		2459.57	0.00	0.00				
2	附加税		185.48	26.18	27.52	27.52	27.52	28.87	28.87
2.1	城市维护建设税	7%	108.20	15.27	16.05	16.05	16.05	16.84	16.84
2.2	教育费附加	3%	46.37	6.54	6.88	6.88	6.88	7.22	7.22
2.3	其他附加费	2%	30.91	4.36	4.59	4.59	4.59	4.81	4.81
3	房产税	12%	4606.06	250.29	262.81	262.81	262.81	275.32	275.32
4	所得税		1241.03	46.52	69.36	69.36	80.61	146.63	193.50
合计			7578.27	541.12	589.03	589.03	600.28	691.44	738.32

表 5-16 本项目所得税测算表

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
1	营业收入	49664.85	1656.24	1784.78	1913.33	2165.26	2301.51	2301.51	2433.44
2	营业税金及附加	6337.24	155.74	166.86	177.98	200.93	212.75	212.75	225.26
3	总成本费用	39360.20	1933.06	1947.54	1962.02	1972.21	1987.27	1987.27	1984.04
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	3967.41	-432.55	-329.61	-226.68	-7.88	101.50	101.50	224.14
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	3967.41	-432.55	-329.61	-226.68	-7.88	101.50	101.50	224.14
8	所得税	1241.03	0.00	0.00	0.00	0.00	25.37	25.37	56.03

续上表:

序号	项目	合计（万元）	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)	2041 年 (1-12 月)
1	营业收入	49664.85	2433.44	2433.44	2566.18	2566.18	2566.18	2699.76	2699.76
2	营业税金及附加	6337.24	225.26	225.26	237.78	237.78	237.78	250.29	427.59
3	总成本费用	39360.20	1984.04	1984.04	2001.30	2001.30	2001.30	2019.08	2019.08
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	3967.41	224.14	224.14	327.11	327.11	327.11	430.39	253.09
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	3967.41	224.14	224.14	327.11	327.11	327.11	430.39	253.09
8	所得税	1241.03	56.03	56.03	81.78	81.78	81.78	107.60	63.27

续上表:

序号	项目	合计（万元）	运营期					
			2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)
1	营业收入	49664.85	2699.76	2834.56	2834.56	2834.56	2970.20	2970.20
2	营业税金及附加	6337.24	494.60	519.67	519.67	519.67	544.81	544.81
3	总成本费用	39360.20	2019.08	2037.45	2037.45	1992.45	1838.87	1651.37
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	3967.41	186.08	277.44	277.44	322.44	586.52	774.02
6	弥补以前年度亏损	0.00						
7	应纳税所得额（5-6）	3967.41	186.08	277.44	277.44	322.44	586.52	774.02
8	所得税	1241.03	46.52	69.36	69.36	80.61	146.63	193.50

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。

本项目收入达到 100%正常状态、收入达到正常状态 95%（增值税及附加、房产税、所得税根据收入下降同步下降）、收入达到正常状态 90%（增值税及附加、房产税、所得税根据收入下降同步下降）对应的净收益分别如表 5-17、表 5-18、表 5-19 所示：

1、预测项目收入、运营成本、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到 100%正常状态的情况下，项目净收益详见下表：

表 5-17 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			运营期		
		2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	1656.24	1784.78	1913.33
2	运营成本	0.00	0.00	0.00	469.45	483.93	498.41
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	0.00	0.00	0.00	155.74	166.86	177.98
4	净收益	0.00	0.00	0.00	1031.05	1133.99	1236.93

续上表：

序号	年份	运营期					
		2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)
1	经营收入	2165.26	2301.51	2301.51	2433.44	2433.44	2433.44
2	运营成本	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	200.93	238.12	238.12	281.30	281.30	281.30

4	净收益	1455.73	1539.73	1539.73	1631.71	1631.71	1631.71
---	-----	---------	---------	---------	---------	---------	---------

续上表：

序号	年份	运营期					
		2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	2566.18	2566.18	2566.18	2699.76	2699.76	2699.76
2	运营成本	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	319.55	319.55	319.55	357.89	490.86	541.12
4	净收益	1708.94	1708.94	1708.94	1786.40	1653.43	1603.17

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)	
1	经营收入	2834.56	2834.56	2834.56	2970.20	2970.20	49664.85
2	运营成本	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76	10755.54
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	589.03	589.03	600.28	691.44	738.32	7578.27
4	净收益	1671.69	1671.69	1660.44	1686.00	1639.12	31331.04

2、预测在项目运营成本保持不变，项目运营收入达到正常状态

95%（增值税及附加、房产税、所得税根据收入下降同步下降）的情

况下，项目净收益详见下表：

表 5-18 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			运营期		
		2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	1573.43	1695.55	1817.66
2	运营成本	0.00	0.00	0.00	469.45	483.93	498.41
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	0.00	0.00	0.00	147.95	158.52	169.09

4	净收益	0.00	0.00	0.00	956.03	1053.10	1150.17
---	-----	------	------	------	--------	---------	---------

续上表：

序号	年份	运营期					
		2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)
1	经营收入	2057.00	2186.44	2186.44	2311.77	2311.77	2311.77
2	运营成本	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	190.88	202.11	202.11	242.43	242.43	242.43
4	净收益	1357.51	1460.67	1460.67	1548.90	1548.90	1548.90

续上表：

序号	年份	运营期					
		2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	2437.88	2437.88	2437.88	2564.77	2564.77	2564.77
2	运营成本	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	278.56	278.56	278.56	314.76	331.47	488.33
4	净收益	1621.62	1621.62	1621.62	1694.54	1677.83	1520.97

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)	
1	经营收入	2692.83	2692.83	2692.83	2821.69	2821.69	47181.61
2	运营成本	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76	10755.54
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	533.61	533.61	544.86	633.37	680.25	6693.88
4	净收益	1585.38	1585.38	1574.13	1595.56	1548.68	29732.19

3、预测在项目运营成本保持不变，项目运营收入达到正常状态

90%（增值税及附加、房产税、所得税根据收入下降同步下降）的情

况下，项目净收益详见下表：

表 5-19 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			运营期		
		2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	1490.62	1606.31	1722.00
2	运营成本	0.00	0.00	0.00	469.45	483.93	498.41
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	0.00	0.00	0.00	140.16	150.17	160.19
4	净收益	0.00	0.00	0.00	881.00	972.20	1063.40

续上表：

序号	年份	运营期					
		2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)
1	经营收入	1948.74	2071.36	2071.36	2190.09	2190.09	2190.09
2	运营成本	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	180.84	191.47	191.47	203.57	203.57	203.57
4	净收益	1259.29	1356.23	1356.23	1466.10	1466.10	1466.10

续上表：

序号	年份	运营期					
		2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	2309.57	2309.57	2309.57	2429.78	2429.78	2429.78
2	运营成本	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	237.57	237.57	237.57	271.62	271.62	335.99
4	净收益	1534.31	1534.31	1534.31	1602.69	1602.69	1538.32

续上表:

序号	年份	运营期					合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)	
1	经营收入	2551.10	2551.10	2551.10	2673.18	2673.18	44698.37
2	运营成本	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76	10755.54
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	478.19	478.19	489.44	575.30	622.18	5860.23
4	净收益	1499.08	1499.08	1487.83	1505.12	1458.24	28082.60

5.4.2 本期债券偿债计划

本项目建设期为 2025 年 1 月-2027 年 12 月，本期专项债券计划发行金额为 15500.00 万元，发行期限均为 20 年期，结合项目申报从 2025 年 1 月开始债券发行计划，2025 年 1-12 月计划发行 3000.00 万元，2026 年 1-12 月计划发行 8500.00 万元，2027 年 1-12 月计划发行 4000.00 万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2045 年 1-12 月计划还款 3000.00 万元，2046 年 1-12 月计划还款 8500.00 万元，2047 年 1-12 月计划还款 4000.00 万元，本期债券还本付息情况如下表：

表 5-20 本期债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本期 合计
2025 年（1-12 月）		3000.00		3000.00	3.00%	45.00	45.00
2026 年（1-12 月）	3000.00	8500.00		11500.00	3.00%	217.50	217.50
2027 年（1-12 月）	11500.00	4000.00		15500.00	3.00%	405.00	405.00
2028 年（1-12 月）	15500.00	0.00		15500.00	3.00%	465.00	465.00
2029 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2030 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2031 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00

2032 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2033 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2034 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2035 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2036 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2037 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2038 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2039 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2040 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2041 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2042 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2043 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2044 年（1-12 月）	15500.00			15500.00	3.00%	465.00	465.00
2045 年（1-12 月）	15500.00		3000.00	12500.00	3.00%	420.00	3420.00
2046 年（1-12 月）	12500.00		8500.00	4000.00	3.00%	247.50	8747.50
2047 年（1-12 月）	4000.00		4000.00	0.00	3.00%	60.00	4060.00
合计						9300.00	24800.00

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 15500.00 万元，利率按照 3.00%测算，每半年付息一次，债券期内应还本付息金额为 24800.00 万元。

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

表 5-21 项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
2025 年（1-12 月）	3000.00	45.00	0.00	45.00	0.00
2026 年（1-12 月）	11500.00	217.50	0.00	217.50	0.00
2027 年（1-12 月）	15500.00	405.00	0.00	405.00	0.00
2028 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1031.05
2029 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1133.99
2030 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1236.93
2031 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1455.73
2032 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1539.73
2033 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1539.73

2034 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1631.71
2035 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1631.71
2036 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1631.71
2037 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1708.94
2038 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1708.94
2039 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1708.94
2040 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1786.40
2041 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1653.43
2042 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1603.17
2043 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1671.69
2044 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1671.69
2045 年（1-12 月）	12500.00	420.00	3000.00	3420.00	1660.44
2046 年（1-12 月）	4000.00	247.50	8500.00	8747.50	1686.00
2047 年（1-12 月）	0.00	60.00	4000.00	4060.00	1639.12
合计				24800.00	31331.04
本息覆盖倍数	1.26				

项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率为 1.26。因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5.4.4 压力测试分析

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

项目	预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态的情况时	预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 95%的情况时	预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 90%的情况时
运营净收益	31331.04	29732.19	28082.60
还本付息合计	24800.00	24800.00	24800.00
本息覆盖倍数	1.26	1.20	1.13

1、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、税金及附加在达到正常状态 95%的覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	

2025 年（1-12 月）	3000.00	45.00	0.00	45.00	0.00
2026 年（1-12 月）	11500.00	217.50	0.00	217.50	0.00
2027 年（1-12 月）	15500.00	405.00	0.00	405.00	0.00
2028 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	956.03
2029 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1053.10
2030 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1150.17
2031 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1357.51
2032 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1460.67
2033 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1460.67
2034 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1548.90
2035 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1548.90
2036 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1548.90
2037 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1621.62
2038 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1621.62
2039 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1621.62
2040 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1694.54
2041 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1677.83
2042 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1520.97
2043 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1585.38
2044 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1585.38
2045 年（1-12 月）	12500.00	420.00	3000.00	3420.00	1574.13
2046 年（1-12 月）	4000.00	247.50	8500.00	8747.50	1595.56
2047 年（1-12 月）	0.00	60.00	4000.00	4060.00	1548.68
合计				24800.00	29732.19
本息覆盖倍数	1.20				

2、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、税金及附加在达到正常状态 90%的覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
2025 年（1-12 月）	3000.00	45.00	0.00	45.00	0.00
2026 年（1-12 月）	11500.00	217.50	0.00	217.50	0.00
2027 年（1-12 月）	15500.00	405.00	0.00	405.00	0.00
2028 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	881.00
2029 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	972.20
2030 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1063.40
2031 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1259.29
2032 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1356.23
2033 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1356.23
2034 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1466.10
2035 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1466.10
2036 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1466.10

2037 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1534.31
2038 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1534.31
2039 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1534.31
2040 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1602.69
2041 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1602.69
2042 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1538.32
2043 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1499.08
2044 年（1-12 月）	15500.00	465.00	0.00	465.00	1499.08
2045 年（1-12 月）	12500.00	420.00	3000.00	3420.00	1487.83
2046 年（1-12 月）	4000.00	247.50	8500.00	8747.50	1505.12
2047 年（1-12 月）	0.00	60.00	4000.00	4060.00	1458.24
合计				24800.00	28082.60
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 1.26，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.20，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.13，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

六、项目专项债券融资方案

6.1 债券发行依据

6.1.1 发行主体资格

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

6.1.2 地方政府债务限额管理

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

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

区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

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

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

6.1.3 地方政府债务预算管理

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

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

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

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

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

6.2 债券规模和期限安排

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模15500.00万元，分3年发行，发行期限均为20年期，结合项目申报从2025年1月开始债券发行计划，预计于2025年1-12月计划发行3000.00万元，2026年1-12月计划发行8500.00万元，2027年1-12月计划发行4000.00万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2045年1-12月计划还款3000.00万元，2046年1-12月计划还款8500.00万元，2047年1-12月计划还款4000.00万元。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照20年期利率参照近期类似专项债的利率按照3.00%进行估算。建设期及经营期的利息金额为9300.00万元，还本付息总额为24800.00万元。

6.3 资金管理计划

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

全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

七、资金管理

7.1 资金管理的总体原则

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

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

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

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

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

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

7.2 职责分工

7.2.1 市区两级财政部门职责

1、黄山区财政局职责

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

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

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

（4）负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具

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

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

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

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

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

2、黄山市财政局职责

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

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

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

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

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

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

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

7.2.2 项目单位职责

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.3 项目主管部门职责

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 项目储备、申报和额度分配

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

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

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

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

7.4 预算编制

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

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

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

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

7.5 预算执行和决算

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.6 资产管理

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

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

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

7.7 绩效管理和信息公开

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

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

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

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

7.8 监督管理

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

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

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

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

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

7.9 信息披露

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

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

7.10 债券发行使用管理

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

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

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

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

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

八、风险分析

8.1 建设期风险及控制措施

8.1.1 投资测算风险及控制措施

1、投资测算风险

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

2、风险控制措施

(1) 加强项目管理

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

(2) 提高财务决策的科学化水平

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

(3) 总结经验与教训

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

8.1.2 项目管理风险及控制措施

1、项目管理风险

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

2、风险控制措施

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

8.1.3 工程质量风险及控制措施

1、工程质量风险

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

2、风险控制措施

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

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

至矛盾的条款。

8.1.4 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

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

2、风险保障措施

（1）现场项目管理合理性

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

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

（2）提高对工程资金、资源的组织计划性

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

（3）确保工程建设进度调整的可控性

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

8.1.5 建设资金使用风险及保障措施

1、建设资金使用风险

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

2、风险保障措施

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

8.1.6 工程安全风险及控制措施

1、工程安全风险

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

2、风险控制措施

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

（2）项目建设期：在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组

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

8.2 运营期风险及控制措施

8.2.1 债券还款风险及保障措施

1、债券还款风险

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

2、风险保障措施

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

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

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

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

（2）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

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

（3）建立政府性债务风险评估和预警机制以降低运营风险

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

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

（4）明确还款责任与保障

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

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

（5）市区财政部门指导项目单位优化债券偿还机制

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

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

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

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

灵活提前还本。在债券发行前，约定可灵活提前还本。项目单位

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

（6）设立专项债偿债备付金

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

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

（7）建立分期还本债务违约责任处置机制

对因发行时通过策划包装虚高项目收益导致后期无法分期还本

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

8.2.2 社会稳定风险及保障措施

1、社会稳定风险

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

2、保障措施

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

8.2.3 生态环境风险及控制措施

1、生态环境风险

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

2、控制措施

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

九、事前绩效评估

黄山西大门旅游基础设施提升 工程项目

事前绩效评估报告

项目单位：黄山市黄山区焦村镇人民政府

主管部门：黄山市黄山区文化旅游体育局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日 期：二〇二五年二月



9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

9.1.1 项目实施必要性

近日，习近平总书记在考察安徽时前调：“要进一步推动文化和旅游融合发展，发展全域旅游，把文化旅游业打造成为支柱产业”。眼下，黄山市正围绕省委、省政府的建设重大战略，依托黄山顶流IP，抢抓长三角一体化发展机遇，着力将黄山市打造成世界一流旅游目的地。随着皖南国际文化旅游示范区的建设和黄山旅游“二次创业”的战略实施，以及黄山风景区打造“四门洞开、协同发展”创造重大发展机遇，黄山西大门依托临近黄山西站、西大门入口直达西海大峡谷等区位优势，聚焦发展运动休闲产业，“2024 徽黄之路秋季徒步大会”在黄山西大门焦村镇的汤家庄村开幕，吸引了包括美国、加拿大、巴基斯坦等外国友人、安徽省内外的 1600 名户外徒步爱好者聚于此，黄山风景区的旅游产业结构、发展定位和空间布局都面临着新一轮的机遇和变化。

本项目位于黄山区西大门焦村镇范围内，黄山区西大门位于安徽省南部，是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）黄金旅游区的集散地和休闲度假中心，同时黄山西大门的功能定位为核心景区的重要补充集散口。近年来，黄山区依托优势旅游资源，不仅拓宽黄山景区价值空间、容量空间，放大旅游作为美丽经济、开放经济、共享经济的功能。根据黄山市数据发布，黄山风景区主景区在 2024 年全年接待游客人数达到 492.2 万人次，同比增长 7.6%，创下历史新高，仅五一假期期间，黄山风景区接待游客近 13 万人次，同比增长

9.7%。黄山风景区旅发展火爆,但也暴露出如景区承载能力需要提升,黄山景区以南北为主入口,东西为辅助入口,90%游客集中在南大门出入口,南大门堵塞严重,西大门作为重要的补充集散口和黄山西部特色旅游服务基地,其旅游承载能力相对不足,现状布局不合理情况凸显,游客停车难、基础设施服务能力需提升、旅游线路不够完善等一系列问题。

项目建设以黄山西大门旅游基础设施及综合能力提升为切入点,抢抓世界级休闲度假康养旅游目的地建设的发展机遇,建设游客服务中心、文旅服务展示区、徒步旅游服务用房、非遗技艺旅游区分布式旅游服务设施、旅游停车场等内容,减小景区游客输送压力,分流南大门进山游客,打造出新的旅游线路,并为西海大峡谷的开发建设和即将建成的“徽黄之路”提供重要的旅游配套。构建更加完善的旅游产业布局。强化旅游景区基础设施配套,完善旅游发展体系,解决现状黄山风景区游客输入不均等问题,承担起核心景区重要的补充集散口、特色旅游服务基地的功能定位,同时抢抓黄山区十四五规划“特色发展西大门”的建设机遇,极大地提升黄山区旅游景区的影响力和竞争力,同时推动黄山区乃至黄山市的现代化经济体系建设以及社会的可持续发展,助力世界级休闲度假旅游目的地建设,谱写中国式现代化黄山篇章,为全面建设社会主义现代化国家提供强劲动力和坚实支撑。因此本项目建设是十分必要的。

9.1.2 项目实施公益性

本项目建设以旅游景区基础设施建设为背景,以旅游产业发展、

区域经济高质量建设需要为出发点，以景区旅游现代化发展、黄山风景区旅游能力提质增效为核心。通过游客服务中心、道路、停车场建设等内容，有效改善区域人居环境，以基础设施带动文化旅游，从而提升景区旅游公共服务水平，填补区域基础设施短板，满足公共服务保障需求，为区域发展注入新活力，为社会经济发展提供良好的基础，对区域经济发展具有良好的促进作用。通过对黄山西大门旅游资源整合，拓宽产业链，完善旅游产业体系，构建基础设施与现代文旅产业体系、生产体系、经营体系深度融合，实现景区产业深度融合发展，释放联动效应，进一步激发城乡活力，实现区域社会经济高质量发展。

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

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

9.1.3 项目实施收益性

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

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要包括：旅游服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费等，运营期20年内，项目经营收入为49664.85万元。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10755.54万元。因此，运营期20年内，项目总收益为31331.04万元。

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

经过项目融资平衡测算，本项目收入在达到100%情况下，债券本息覆盖率为1.26，预测收入在达到95%情况下，债券本息覆盖率为1.20，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社会事业（文化旅游），符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，同时符合《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）等文件规定的新增专项债券支持范围，因此本项目专项债券资金投入领域合法合规。

本项目在现有建设内容的基础上，依据《政府投资条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《黄山工程造价 2025 年最新信息价》及相关标准规范等文件，并结合相关类似工程建设经验，估算最终项目总投资 30472.73 万元，并已通过专家评审，取得项目立项、项目用地预审意见、可研批复、项目环境影响登记表、建设项目用地预审与选址意见书、工程开工令等，项目审批程序合法，手续齐全。

因此，本项目投资测算方案科学合理，资金投向合法合规，事实依据清晰。

9.2.2 项目成熟度

本项目债券资金投入为社会事业（文化旅游），是合法合规的成

熟项目。

1、项目建议书批复

本项目已于 2025 年 1 月 14 日取得项目立项批复，项目代码为：2501-341003-04-05-505856，文号为黄发改审〔2025〕7 号，批复原则同意本项目立项。

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

2、项目用地预审意见

本项目已于 2025 年 2 月 6 日取得项目用地预审的函复，文号为黄自然预审〔2025〕001 号，项目新增建设用地总面积共 97.15 亩，位于《黄山市国土空间总体规划(2021 年-2035 年)》划定的集镇、村庄建设区范围内，本项目用地符合黄山区土地利用总体规划，符合国家土地供应政策，不占用基本农田和生态红线范围，原则同意该项目用地预审。

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

3、项目可行性研究报告批复

本项目已于 2025 年 2 月 19 日完成可研报告编制，并取得项目可行性研究报告的批复，文号为：黄发改社会〔2025〕1 号，批复原则同意本项目实施。

项目可行性研究报告是保证接下来的建设开工和建设进程能否

按计划 and 预测进行的关键保证。本项目的可行性研究报告编制公司具有工程咨询乙级资信，证书编号：乙 142024010047，具备承接本项目编制的资格。

4、项目环境影响登记表

本项目已于 2025 年 2 月 24 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为 2025341003000000006。

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。

5、建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2024 年 2 月 28 日取得黄山市黄山区自然资源和规划局颁发的建设项目用地预审与选址意见书，文号为用字第 3410032025XS0002532 号。

6、工程开工令

本项目已取得工程开工令，于 2025 年 3 月 1 日开工“黄山西大门旅游基础设施提升工程项目-分布式旅游服务设施(建筑新建工程)”。

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

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 30472.73 万元，其

中拟申请专项债券融资 15500.00 万元，占总投资的 50.87%，其余 14972.73 万元由财政预算安排资金投入，资金来源渠道合法合规，科学可靠，额度明确。

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

9.4 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目在仔细研判项目建设内容基础上积极挖掘潜在的收入来源，综合运用判断分析法、调查分析法、趋势分析法、因果分析法、投资回收期法、内部收益率法、净现值法等多种收入预测方法，并通过合理论证，专家咨询、企业走访等形式积极进行市场调研。在搜罗相关官方可靠数据，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了测算体系严密、收入类型科学合理、事实依据准确清晰的项目收入模型测算方案。确保了本项目收入预测的合理性、可靠性和准确性，为进一步论证项目成本和收益合理性奠定了坚实依据。本项目主要经营收入为旅游服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费等，运营期 20 年内共计 49664.85 万元。

本项目运营成本在充分考虑项目运营收入的基础上，结合项目建设内容和规模，综合运用类比成本估算法、参数估计法、标准定额法、软件工具法等多种成本测算方法，并结合社会类似项目运营经验，积极咨询业内知名专家学者、广泛调查、科学研究，多方位考虑项目运营成本。同时充分考虑可能影响项目成本的因素，如：项目所在地的

自然条件（如场地条件、工程地质条件、水文地质等有关数据的可靠性）、市场条件（如原材料材料供应情况、价格水平、物价波动幅度等）、基础设施条件等（如给排水、供电、通讯、燃气供应、热力供应、公共交通、消防等）相关条件的具体情况。形成了一套测算逻辑清晰、事实依据充分、测算模型合理、体系架构严密的成本预测方案，确保项目预测成本不漏测、少测。为进一步论证项目收益合理性奠定了坚实依据。本项目成本主要有外购燃料及动力费（水电）、外购原材料费、工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本（含营销费）等主要运营成本，运营期 20 年内共计 10755.54 万元。

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

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

9.5 债券资金需求合理性

本项目在进行项目债券资金需求测算的同时，结合黄山区近年来财政收支情况，科学合理分析研判黄山区当下财政情况：近年来，黄山市黄山区发挥财政职能作用，在不折不扣落实减税降费各项政策的

同时，妥善应对财政收支平衡压力，多方筹措财政资金，实现“开源”和“节流”的有机统一，取得了一系列成就。但随着国家减税降费政策持续推行，黄山市黄山区财政资金压力较大。

本项目进行债券资金测算的时候，充分考虑项目建设内容和规模，结合区域经济社会发展水平和材料信息价等因素，经过充分论证确立了本项目总投资为 30472.73 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 15500.00 万元，占总投资的 50.87%，小于 80.00%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

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

此外，基于“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性”，本项目收益测算能够满足项目债券资金还本付息要求，且覆盖倍数达到 1.26，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 15500.00 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 15500.00 万元专项债券。项目发行将经省政府审核批准后，省发展改革委、省财政厅下达准备项目清单，并报国家发展改革委、财政部备案。同时实行“发审合一”机制。省财政厅、省发展改革委在下达各地用于项目建设的新增专项债务限额内，严格按照准备项目清单的优先级次，确定项目发行清单，据已发行专项债券项目推进实施、资金支付等情况，分批次选择项目安排发行。

目前黄山市黄山区财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间，将按照“自审自发”试点工作方案(试行)，科学安排债券发行，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，在省财政厅、省发展改革委下达各地用于项目建设的新增专项债务限额内，发行额度合理可行，风险较低。

2、债券资金使用

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

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

施和应急预案，提升债券资金使用效率，降低债券资金使用环节偿债风险。

3、债券资金管理

本项目在债券资金管理环节可能会发生由于财政部门对项目单位在项目债券存续期内监管不当、管理制度不合理、指导不力等情况，导致项目债券存续期内无法达到预期收益，出现偿债风险。

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

4、债券资金偿还

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

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

因此，本项目偿债风险较低、是安全可控的。

9.7 绩效目标合理性

本项目绩效目标的制定依据《中华人民共和国预算法》《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018 年）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485 号）等文件精神，结合区域实际情况和黄山市黄山区十四五时期目标任务、充分考虑项目建设内容、规模和预期效果从经济成本指标、社会成本指标、生态环境成本指标、数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、服务对象满意度指标等多个方面制定了明确的绩效目标。同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，精简实用；指标内涵明确、具体、可衡量。

本项目绩效目标设定已做到最大程度的细化和量化，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等因素，与《黄山市城市总体规划》（2008-2030）、《黄山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《黄山市黄山区焦村镇国土空间总体规划（2021-2035）》等发展规划相符，具有明确的收益对象，绩效目标内容完整、充分、合理，完全符合《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）中关于项目绩效评价指标的规定。

因此，本项目绩效目标的设定具有较强的合理性。

9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

1、项目实施计划可行性

本项目根据项目立项、可研批复等前期审批手续办理进度、结合项目建设内容和规模，科学合理安排项目进度计划，充分论证，本项目已经完成项目前期审批手续中的，项目立项、项目用地预审意见、可研批复、项目环境影响登记表、建设项目用地预审与选址意见书、工程开工令等项目前期手续，将加快项目实施阶段的工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期实施，顺利投入运行。此外结合项目建设契机，大力推行新型环保节能材料和设施，采用先进工程技术，提升项目建设效率，确保项目按期竣工。

2、过程控制有效性

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