

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

黄山市屯溪区养老服务体系提升工程项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4103 号



中国. 合肥

HEFEI CHINA

目 录

第一部分 报告正文	1
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	4
五、结论	4
第二部分 项目收益及现金流入预测说明	6
一、项目收益及现金流入预测编制基础及依据	6
二、项目收益及现金流入预测假设	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明	6
（一）项目建设单位基本情况	6
（二）项目概况	6
1、项目位置	6
2、项目建设内容与规模	7
3、项目建设期	7
4、投资估算编制依据及原则	7
5、投资估算与资金筹措方式	8
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	9
1、项目建设背景	9
2、项目收益及现金流入预测	14
3、项目成本的预测	27

4、项目相关税费的预测	45
5、项目损益预测	46
6、项目现金流量预测情况	47
7、现金流覆盖还本付息的测算	49
四、风险分析	49
五、使用提示和使用限制	50
（一）使用提示	50
（二）使用限制	50

安徽凯吉通会计师事务所	KaJeTon Certified Public Accountants.	电话：0551-63639448
地址：合肥市金寨路 162 号国际商务中心 A 座 11 楼	Add: 11th Floor, Block A, International Business Center No. 162 Hefei City	Tel: 0551-63639498
邮政编码：230022	Post Code:230022	传真：0551-63646858
		Fax: 0551-63646858

黄山市屯溪区养老服务体系建设和提升工程项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4103 号

致：黄山市屯溪区民政局

我们接受委托，对黄山市屯溪区养老服务体系建设和提升工程项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市屯溪区民政局（以下简称实施单位）对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评估仅供实施单位申请发行黄山市屯溪区养老服务体系建设和提升工程项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行黄山市屯溪区养老服务体系建设和提升工程项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“黄山市屯溪区养老服务体系建设和提升工程项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目专项债券融资本金 2,000.00 万元，拟分 2 年发行，其中 2025 年拟发行债券 1,000.00 万元，债券年利率按 2.80% 测算，债券期限为 15 年；2026 年计划发行债券 1,000.00 万元，债券年利率按 2.80% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		1,000.00		1,000.00	2.80%	14.00	14.00
2026 年	1,000.00	1,000.00		2,000.00	2.80%	42.00	42.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	2.80%	56.00	56.00
2040 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	2.80%	42.00	1,042.00
2041 年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.80%	14.00	1,014.00
合计		2,000.00	2,000.00			840.00	2,840.00

本期债券还本付息总额为 2,840.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

项目目前正在施工准备工作，计划于 2025 年 5 月开工，于 2026 年 12 月完成竣工验收。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营性净现金流量为 3,976.87 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年即 2027 年开始运营，于 2040 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.40。

四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入下降 5% 情况下	预测成本上升 5% 情况下
债券存续期内经营净收益	3,976.87	3,301.00	3,499.84
还本付息	2,840.00	2,840.00	2,840.00
本息覆盖倍数	1.40	1.16	1.23

以上考虑了收入下降 5% 和成本上升 5%，覆盖倍数分别为 1.16 到 1.23。总体

看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证黄山市屯溪区养老服务体系建设提升工程项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足黄山市屯溪区养老服务体系建设提升工程项目专项债券还本付息要求。

（此页无正文，为《黄山市屯溪区养老服务体系提升工程项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》之签署页。）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 22 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以黄山市屯溪区养老服务体系提升工程项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政，经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1、主管单位

黄山市屯溪区民政局。

2、实施单位

黄山市屯溪区民政局。

（二）项目概况

1、项目位置

项目位于黄山市屯溪区，主要涉及昱西街道、昱中街道、老街街道、奕棋镇、阳湖镇、黎阳镇等区域。

2、项目建设内容与规模

项目为黄山市屯溪区养老服务体系提升工程项目，建设内容包含 9 个子项，分别为区级养老服务综合体 1 个、街道（镇）级养老服务中心 4 个、社区级养老服务站 4 个，改造总面积为 16350m²，总床位数 380 个。主要建设内容包括养老生活用房、管理服务用房、配套用房等装饰装修工程、给排水工程、电气工程、消防工程、暖通工程和设备工程等。

（1）区级养老服务综合体

改造建设屯溪区养老服务综合体 1 个，改造总面积为 8700m²，总床位数 204 个。

（2）街道（镇）级养老服务中心

改造建设昱西街道、昱中街道、老街街道、奕棋镇等街道（镇）级养老服务中心 4 个，改造总面积为 5950m²，总床位数 138 个。其中昱西街道养老服务中心改造总面积为 2250m²，床位数 52 个；昱中街道养老服务中心改造总面积为 1200m²，床位数 28 个；老街街道养老服务中心改造总面积为 1500m²，床位数 34 个；奕棋镇养老服务中心改造总面积为 1000m²，床位数 24 个。

（3）社区级养老服务站

改造建设阳湖镇、黎阳镇、昱中街道等 3 个街道（镇）的社区级养老服务站 4 个，改造总面积为 1700m²，总床位数 38 个。

3、项目建设期

项目计划于 2025 年 5 月开工，于 2026 年 12 月完成竣工验收。

4、投资估算编制依据及原则

（1）本项目总投资估算编制依据

- 1) 《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018）；
- 2) 《安徽省建设工程费用定额》（2018）；

- 3) 《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018）；
- 4) 《安徽省建筑工程计价定额》（2018）；
- 5) 《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018）；
- 6) 《安徽省安装工程计价定额》（2018）；
- 7) 《安徽省市政工程计价定额》（2018）；
- 8) 《全国市政工程投资估算指标》2007 年；
- 9) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）；
- 10) 工程数量依据工程方案及项目单位提供的有关资料确定；
- 11) 建筑材料、设备单价按市场询价和厂家询价；
- 12) 其他部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。

（2）本项目投资估算编制原则

- 1) 实事求是原则。
- 2) 合理利用资源，效益最高原则。
- 3) 严格执行国家和地方有关节能、环保、消防等规定、标准和规范。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 3,460.89 万元，其中建设投资 3,402.49 万元，占 98.31%；建设期债券利息 56.00 万元，占 1.62%；发行费用 2.40 万元，占 0.07%。建设投资中工程费用 2,816.90 万元，占总投资的 81.39%；工程建设其他费用 333.55 万元，占总投资的 9.64%；预备费 252.04 万元，占总投资的 7.28%。具体情况如下：

项目总投资构成表

单位：万元

名称	投资金额（万元）	比例
一、建设投资总计	3,402.49	98.31%
工程费用	2,816.90	81.39%
工程建设其他费用	333.55	9.64%
预备费	252.04	7.28%
二、建设期利息	56.00	1.62%
三、发行费用	2.40	0.07%
总投资	3,460.89	100.00%

（2）资金筹措方式及方案

本项目总投资 3,460.90 万元，其中资本金 1,460.90 万元，占总投资的 42.21%，资本金来源于地方财政资金统筹安排。计划发行专项债券融资 2,000.00 万元，占总投资的 57.79%。

资金筹措方案具体情况如下：

资金筹措表

单位：万元

资金来源	合计	占比	2025 年	2026 年
1、专项债券融资	2,000.00	57.79%	1,000.00	1,000.00
2、资本金投入	1,460.90	42.21%	730.45	730.45
合计	3,460.90	100.00%	1,730.45	1,730.45

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）项目立项背景

随着我国社会进步、人民生活水平的不断提高，全国人均寿命延长、老年人口逐年增加，我国已正式步入老龄化社会。社会老龄化问题涉及政治、经济、文化、稳定、发展和社会生活等诸多领域是关系到国计民生和国家长治久安的重大问题，老年人保健、康复和养老越来越多的受到党和政府的密切关注，党的十八大报告提出必须在经济发展的基础上，更加注重社会建设，着力保障和改善民生，推进社会体制改革，扩大公共服务，完善社会管理，努力使全体人民老有所养，住有所居，推动建设和谐社会。

在我国，居家养老是传统的养老方式，但近年来，由于生育率下降、空巢家庭比例增多、年轻人的社会竞争压力加大等原因，传统的居家养老方式受到严峻的挑战，而社会养老方式作为居家养老方式的有力补充，正逐步被人们接受并受到社会各界的重视。

“十四五”时期，我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程。党中央把积极应对人口老龄化上升为国家战略，在《中华人民共和国国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中作了专门部署。人口老龄化是人类社会发展的客观趋势，我国具备坚实的物质基础、充足的人力资本、历史悠久的孝道文化，完全有条件、有能力、有信心解决好这一重大课题。同时也要看到，我国老年人口规模大，老龄化速度快，老年人需求结构正在从生存型向发展型转变，老龄事业和养老服务还存在发展不平衡不充分等问题，主要体现在农村养老服务水平不高、居家社区养老和优质普惠服务供给不足、专业人才特别是护理人员短缺、科技创新和产品支撑有待加强、事业产业协同发展尚需提升等方面，建设与人口老龄化进程相适应的老龄事业和养老服务体系的重要性和紧迫性日益凸显，任务更加艰巨繁重。

在此背景的基础上，提出此项目。

（2）国家政策

1) 国家发展改革委民政部国家卫生健康委关于修订印发《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》的通知（发改社会〔2024〕260 号）

到 2025 年，在中央和地方共同努力下，坚持补短板、强弱项、提质量，进一步改善养老、托育服务基础设施条件，推动设施规范化、标准化建设，增强兜底保障能力，增加普惠性服务供给，提升养老、托育服务水平，逐步构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，健全县乡村衔接的三级养老服务网络，不断发展和完善托育服务体系。

养老服务体系。一是建设连锁化、标准化的居家社区养老服务网络，提供失能照护、老年食堂以及助浴助洁助医助行等服务。二是公办机构能力提升。新建或改扩建公办养老服务机构，提升公办养老服务机构护理能力，强化对失能失智特困老年人的兜底保障。支持医疗资源富余地区的病床使用率较低的公立医疗卫

生机构通过新建或改扩建医养结合服务设施，提供医养结合服务。三是扩大普惠性养老服务供给，支持示范项目建设，支持培训疗养机构改革转型发展养老。

2) 《2024 年政府工作报告》

加强社会保障和服务。实施积极应对人口老龄化国家战略。城乡居民基础养老金月最低标准提高 20 元，继续提高退休人员基本养老金，完善养老保险全国统筹。在全国实施个人养老金制度，积极发展第三支柱养老保险。做好退役军人、军属和其他优抚对象服务保障。加强城乡社区养老服务网络建设，加大农村养老服务补短板力度。加强老年用品和服务供给，大力发展银发经济。推进建立长期护理保险制度。健全生育支持政策，优化生育假期制度，完善经营主体用工成本合理共担机制，多渠道增加托育服务供给，减轻家庭生育、养育、教育负担。做好留守儿童和困境儿童关爱救助。加强残疾预防和康复服务，完善重度残疾人托养照护政策。健全分层分类的社会救助体系，统筹防止返贫和低收入人口帮扶政策，把民生兜底保障安全网织密扎牢。

3) 中共中央国务院印发《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》。

“十四五”时期，积极应对人口老龄化国家战略的制度框架基本建立，老龄事业和产业有效协同、高质量发展，居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系加快健全，全社会积极应对人口老龄化格局初步形成，老年人获得感、幸福感、安全感显著提升。

养老服务供给不断扩大。覆盖城乡、惠及全民、均衡合理、优质高效的养老服务供给进一步扩大，家庭养老照护能力有效增强，兜底养老服务更加健全，普惠养老服务资源持续扩大，多层次多样化养老服务优质规范发展。

老年健康支撑体系更加健全。老年健康服务资源供给不断增加，配置更加合理，人才队伍不断扩大。家庭病床、上门巡诊等居家医疗服务积极开展。老年人

健康水平不断提升，健康需求得到更好满足。

为老服务多业态创新融合发展。老年人教育培训、文化旅游、健身休闲、金融支持等服务不断丰富，围绕老年人衣食住行、康复护理的老年用品产业不断壮大，科技创新能力明显增强，智能化产品和服务惠及更多老年人。

要素保障能力持续增强。行业营商环境持续优化，规划、土地、住房、财政、投资、融资、人才等支持政策更加有力，从业人员规模和能力不断提升，养老服务综合监管、长期护理保险等制度更加健全。

社会环境更加适老宜居。全国示范性老年友好型养老服务建设全面推进，敬老爱老助老的社会氛围日益浓厚，老年人社会参与程度不断提高。老年人在运用智能技术方面遇到的困难得到有效解决，广大老年人更好地适应并融入智慧社会。

（3）地方政策

1) 《安徽省“十四五”养老服务发展规划》

规划围绕促进我省养老服务量质齐升，提出实施 9 项重大工程项目。实施基本养老服务制度工程，2022 年底前，全省建立老年人能力综合评估制度，为 65 岁以上老年人提供老年人能力综合评估；实施公办养老机构“三达标”行动，其中提出到 2025 年，实现包括特困供养人员服务机构（敬老院）在内的公办养老机构入住率在 60%以上；实施培训疗养机构等闲置资源转型发展普惠养老工程，到 2023 年底前，全省打造 10 个左右转型示范项目,组建安徽省健康养老产业发展集团；实施社区居家养老服务提升工程，通过提供“喘息服务”、实施家庭照护者培训计划、开展“家庭养老床位”试点等方式加强对家庭养老的支持，对全省不少于 5 万户实施困难老年人家庭适老化改造；实施医养结合能力提升专项行动，依托社区卫生服务机构与养老服务机构，为辖区内失能、高龄、重病等老年人提供预防保健、健康管理、疾病诊治、医疗护理为主兼顾日常生活照料的医养

结合服务；实施农村养老服务转型升级工程，农村村级养老服务站（农村幸福院）全省覆盖率不低于 50%；实施“互联网+养老服务”提升工程，到 2023 年底，基本建成全省统一的兼具数据汇集、供需链接、监督管理、为老服务等功能，横向对接、纵向贯通的养老服务管理平台；实施养老产业培育工程，到 2025 年，全省打造 15 个左右面向长三角的康养产业带、康养小镇和旅居健康养老基地，建设 10 个养老服务业发展园区（基地）；实施养老护理员职业技能提升行动，到 2025 年底，力争培训养老护理员 12 万人次。

2）《安徽省“十四五”老龄事业发展规划》

提出：要求到 2025 年，安徽省积极应对人口老龄化的制度框架基本建立，老龄事业和产业有效协同、高质量发展，居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系加快健全，全社会积极应对人口老龄化格局初步形成，老年人获得感、幸福感和安全感显著提升。

“十四五”老龄事业发展的重点任务。围绕 5 个方面提出 20 项举措，同时设置了建立健全基本养老服务制度、开展老年人助餐服务、老年医学专科体系建设工程、优质医养结合示范创建行动、加强为老服务专业人才培养、深化老年人优待服务、基层老年协会规范化建设行动、完善老年教育体系、开展“智慧助老”行动等专栏。

3）《黄山市“十四五”养老服务发展规划》

提出：到 2025 年，全市多样化、普惠型的基本养老服务制度基本建立，养老服务保障水平明显提升，城乡养老服务更加均衡，养老服务质量不断提高，智慧养老服务深化拓展，养老服务事业和产业协同发展，居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系基本建成，全市老年人养老服务获得感显著提升。

扩大普惠养老覆盖面。支持各类主体参与提供普惠型养老服务。持续推进城企联动普惠养老专项行动。建立普惠型养老机构认定机制，普惠型养老机构坚持

公益性原则，以收住失能失智老人为主，各地应当以当地老年人可支配收入为主要参考因素，对普惠型养老机构提供的基本服务项目制定参考价或协议价格。引导地方政府制定支持性“政策包”，带动企业提供普惠型“服务包”，推动建立一批普惠型养老机构，重点为广大中等收入家庭提供优质的养老服务。支持国有经济加大对养老服务的投入，建立国有经济对养老服务供给的补短板机制，引导国有资本布局养老基础设施，积极培育发展以普惠型养老服务为主责主业、具有公共服务功能的国有企业，并探索开展分类考核。

强化居家社区养老服务能力。完善社区养老服务设施建设。严格按照人均用地不少于 0.2 平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。推进城市社区养老服务设施配建，城市新建居住区按照每百户不少于 30 平方米标准配建社区养老服务用房，老旧城区和已建成居住区没有配套建设养老服务设施或者养老服务设施未达到规划要求和建设标准的，由所在地县级政府按照每百户不低于 20 平方米的标准，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置。2025 年底，老旧城区、已建成居住区基本补齐社区养老服务设施。建立常态化督查机制，确保社区养老服务用房与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。全面开展城镇配套养老服务设施专项治理，清查自 2014 年以来新建城区、新建居住区配套情况，定期进行通报，2025 年前全面完成整改。对未按照养老服务用途使用的配套设施产权方，支持探索依法实施合理的经济处罚方式。

2、项目收益及现金流入预测

本项目主要收入为自理老人养老服务费收入、半失能老人养老服务费收入、失能老人养老服务费收入等。

根据项目建设内容规划，本项目完成后可新增养老床位 366 张，其中自理床位 176 张、半失能床位 138 张、失能床位 66 张，全部对外开放。

项目名称	全自理床位数（张）	半失能床位数（张）	失能床位数（张）	小计
区级养老服务综合体	82	82	40	204

街道（镇）级养老服务中心	56	56	26	138
社区级养老服务站	38			38
合计	176	138	66	380

根据屯溪区政府办颁布的黄山昌仁长者颐养服务有限公司收费标准（2023年3月15日）、徽州区政府办颁布的徽州区养老服务机构收费标准（2024年1月31日）：

养老机构名称	收费标准（元/月）		
	自理老人	半失能老人	失能老人
黄山昌仁长者颐养服务有限公司	2000	4600	6090
黄山市徽州区怡养院）	①床位费（托老）（单人间）55 元/日/人、（两人间）40 元/日/人、（三人间 30 元/日/人； ②失能老人（托老）护理费 120 元/日/人；半失能老人（托老）护理费 90 元/日/人；生活自理老人（托老）护理费 60 元/日/人		
	2700	3600	4500
黄山圣天地养老有限公司	3220	4300	5057
平均	2640.00	4166.67	5215.67
本项目收费取值	1600	2600	3600

当前位置: 首页 > 基层公开 > 屯溪区政府办 > 养老服务 > 服务资源信息 > 收费标准

索引号:	003143189/202209-00006	信息分类:	收费标准
内容分类:	民政、扶贫、救灾、公民其他、DOC、其他	发文日期:	2023-03-15
发布机构:	屯溪区政府办	生成日期:	2023-03-15
生效日期:	有效	废止时间:	暂无
文号:		关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

黄山昌仁长者颐养服务有限公司收费标准

作者: 屯溪区民政局 发布时间: 2023-03-15 16:12 信息来源: 屯溪区民政局 阅读次数: 884 次

字号: 大 中 小

打印

养老机构名称	收费标准（元/月）		
	自理老人	半失能老人	失能老人
	黄山昌仁长者颐养		
	2000元起每人每月	4600元起每人每月	6090元起每人每月

首页 > 基层公开 > 徽州区政府办 > 养老服务 > 服务资源信息 > 收费标准

索引号:	003147534/202211-00086
信息分类:	收费标准
内容分类:	综合政务,民政、扶贫、救灾
发文日期:	2024-01-31
发布机构:	徽州区政府办
生成日期:	2024-01-31
生效日期:	
废止时间:	暂无
文号:	无文号
关键词:	
内容概述:	

徽州区养老机构收费标准

养老机构名称	收费标准（自理、半护理、全护理）
黄山钱江养老服务有限责任公司（黄山市鹤村养护院中心敬老院）	政府兜底
黄山钱江养老服务有限责任公司（黄山市鹤村养护院潜口敬老院）	政府兜底
黄山新皖江安和康养服务有限公司（黄山市鹤村养护院呈坎敬老院）	政府兜底
黄山钱江养老服务有限责任公司（黄山市鹤村养护院合谷敬老院）	政府兜底
黄山市徽州区协兴院	床位费（托老）（单人间）55元/日/人、（两人间）40元/日/人、（三人间30元/日/人；）失能老人（托老）护理费120元/元/人；半失能老人（托老）护理费90元/日/人；生活自理老人（托老）护理费60元/日/人

通用条款

鉴于：
1. 甲方是依法成立的养老机构，能够提供个人生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等养老服务；

2. 乙方或乙方监护人经实地考察甲方，自愿入住甲方（养老机构名称）泰山圣天康养产业发展有限公司，接受甲方提供的专业养老服务，并向甲方支付相应费用；

3. 乙方或乙方监护人授权丙方作为乙方在紧急情况下的代理人、联系人，代为处理乙方或乙方监护人在本合同项下的相关事务，丙方同意接受乙方或乙方监护人授权。

为了营造温馨、舒适、安全的生活环境，满足老年人“老有所养、老有所乐”的需要，切实保障老年人的合法权益，同时明确各自的权利义务，甲、乙、丙三方依据《中华人民共和国民法典》（合同篇）《中华人民共和国老年人权益保障法》《养老机构管理办法》等法律法规，本着诚实守信的原则，经过友好协商，就甲方向乙方提供养老服务事宜，自愿达成以下合同条款，供各方遵照履行。

第一条 服务地点及服务设施

1.1 甲方提供养老服务的地点为：泰山经济开发区南林大道64号（写明养老机构的具体门牌号）。

1.2 乙方或乙方监护人选择入住的房间类型为（在以下几种情况中选择一种）：
①单间 ②双人间 ③三人间 ④多人间（四人以上，含四人）⑤其他 ⑤。

1.3 乙方或乙方监护人选择的具体房间为：A102。

乙方或乙方监护人基于正当理由要求调整房间的，甲方在条件许可的范围内应予以满足。涉及房间变化，需要相应调整费用的，还应由各方协商一致书面确认后同时调整，如各方不能达成一致书面确认，则仍依本合同的约定履行。

1.4 甲方提供的服务设施除了住宿的房屋，还包括房间内设施及公共设施，具体明细见本合同附件《设施设备清单》。

第二条 服务内容

2.1 根据乙方提供的《体检报告》（见本合同附件）及甲方对乙方进行护理等级的评价，经甲方与乙方或乙方监护人、丙方商定，甲方向乙方提供的护理等级和服务项目详见本合同附件《护理等级与服务项目》。

2.2 在本合同履行过程中，乙方或乙方监护人如果选择《护理等级与服务项目》以外的其他服务项目，经甲、乙（乙方监护人）、丙三方协商一致后另行签署书面补充协议确定。

2.3 甲方向乙方提供的服务应当符合国家强制性标准，并积极适用行业或地方标准。

第三条 收费标准及费用的支付

3.1 养老服务费用

-5-

自理老人收费合同

通用条款

鉴于：
1. 甲方是依法成立的养老机构，能够提供个人生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等养老服务；

2. 乙方或乙方监护人经实地考察甲方，自愿入住甲方（养老机构名称）泰山圣天康养产业发展有限公司，接受甲方提供的专业养老服务，并向甲方支付相应费用；

3. 乙方或乙方监护人授权丙方作为乙方在紧急情况下的代理人、联系人，代为处理乙方或乙方监护人在本合同项下的相关事务，丙方同意接受乙方或乙方监护人授权。

为了营造温馨、舒适、安全的生活环境，满足老年人“老有所养、老有所乐”的需要，切实保障老年人的合法权益，同时明确各自的权利义务，甲、乙、丙三方依据《中华人民共和国民法典》（合同篇）《中华人民共和国老年人权益保障法》《养老机构管理办法》等法律法规，本着诚实守信的原则，经过友好协商，就甲方向乙方提供养老服务事宜，自愿达成以下合同条款，供各方遵照履行。

第一条 服务地点及服务设施

1.1 甲方提供养老服务的地点为：泰山经济开发区南林大道64号（写明养老机构的具体门牌号）。

1.2 乙方或乙方监护人选择入住的房间类型为（在以下几种情况中选择一种）：
①单间 ②双人间 ③三人间 ④多人间（四人以上，含四人）⑤其他 ②。

1.3 乙方或乙方监护人选择的具体房间为：H302-2。

乙方或乙方监护人基于正当理由要求调整房间的，甲方在条件许可的范围内应予以满足。涉及房间变化，需要相应调整费用的，还应由各方协商一致书面确认后同时调整，如各方不能达成一致书面确认，则仍依本合同的约定履行。

1.4 甲方提供的服务设施除了住宿的房屋，还包括房间内设施及公共设施，具体明细见本合同附件《设施设备清单》。

第二条 服务内容

2.1 根据乙方提供的《体检报告》（见本合同附件），及甲方对乙方进行护理等级的评价，经甲方与乙方或乙方监护人、丙方商定，甲方向乙方提供的护理等级和服务项目详见本合同附件《护理等级与服务项目》。

2.2 在本合同履行过程中，乙方或乙方监护人如果选择《护理等级与服务项目》以外的其他服务项目，经甲、乙（乙方监护人）、丙三方协商一致后另行签署书面补充协议确定。

2.3 甲方向乙方提供的服务应当符合国家强制性标准，并积极适用行业或地方标准。

第三条 收费标准及费用的支付

3.1 养老服务费用

-5-

半失能老人收费合同

3.1.1 甲方提供的各种服务项目的收费标准和收费依据应以价格表方式进行公示，并作为本合同附件。

3.1.2 根据本合同第一条、第二条乙方所选择的房间及服务项目，乙方入住甲方的养老服务每月 3200 元，其中包括 见费用核算单。

3.1.3 乙方接受甲方除本合同约定的其他项目服务的，应根据甲方公示的收费标准或者补充合同的约定交纳费用。甲方每月向乙方或乙方监护人、丙方提供《个人费用明细表》，乙方或乙方监护人、丙方应签字确认。乙方或乙方监护人、丙方如有异议，可在收到《个人费用明细表》后7日内书面提出，甲方应做出书面说明。对于双方无争议费用金额应按本合同的约定时间支付。乙方或乙方监护人、丙方不得以异议费用拒绝支付其他费用，否则按本合同第9.2.2条约定处理。

3.1.4 乙方或乙方监护人支付养老服务费用的时间为 每月，支付方式为 转账。

3.1.5 甲方在收到款项后应向付款人开具等额收费凭证。

3.2 押金（合同中有押金的约定适用本条，无押金的约定不适用本条）

3.2.1 本合同签署生效后 3 日内，乙方或乙方监护人应向甲方支付押金，押金金额为：5000。该押金可用于抵扣欠付的养老服务费用、违约金、赔偿金以及出现突发情况救治时需支付给医院的押金及相关费用等。

3.2.2 合同期限届满3.2.1情形出现押金不足时，乙方或乙方监护人应在接到甲方通知之日起 3 日内补足。

3.2.3 押金不计利息 ☐ 押金计利息 ☒ 计息标准为：x。

3.2.4 甲方不得将押金挪作它用，在合同到期或合同提前终止、解除时，扣除应结清的相关费用后应予退还乙方或乙方监护人。

第四条 合同期限及合同期满的处理

4.1 经协商，确定本合同期限为 1 年（月），自 2022年4月20日 起，至 2023年4月19日（该日为合同到期日）止。

4.2 合同期满前30日，乙方或乙方监护人可申请续签合同，也可由丙方代为申请续签。

4.3 续签的养老服务合同内容应当由甲方、乙方或乙方监护人、丙方协商确定。

4.4 如果乙方或乙方监护人未在合同期限届满前30日提出续签合同，或者乙方或乙方监护人虽在合同期限届满前30日提出续签合同申请，但各方未就续签合同达成一致，乙方应于合同到期日搬离甲方，办理离院手续并结清所有费用。

第五条 甲方的权利、义务

5.1 甲方的权利

3.1.1 甲方提供的各种服务项目的收费标准和收费依据应以价格表方式进行公示，并作为本合同附件。

3.1.2 根据本合同第一条、第二条乙方所选择的房间及服务项目，乙方入住甲方的养老服务每月 6200 元，其中包括 见费用核算单。

3.1.3 乙方接受甲方除本合同约定的其他项目服务的，应根据甲方公示的收费标准或者补充合同的约定交纳费用。甲方每月向乙方或乙方监护人、丙方提供《个人费用明细表》，乙方或乙方监护人、丙方应签字确认。乙方或乙方监护人、丙方如有异议，可收到《个人费用明细表》后7日内书面提出，甲方应做出书面说明。对于双方无争议费用金额应按本合同的约定时间支付。乙方或乙方监护人、丙方不得以异议费用拒绝支付其他费用，否则按本合同第9.2.2条约定处理。

3.1.4 乙方或乙方监护人支付养老服务费用的时间为 每月，支付方式为 转账。

3.1.5 甲方在收到款项后应向付款人开具等额收费凭证。

3.2 押金（合同中有押金的约定适用本条，无押金的约定不适用本条）

3.2.1 本合同签署生效后 3 日内，乙方或乙方监护人应向甲方支付押金，押金金额为：6200。该押金可用于抵扣欠付的养老服务费用、违约金、赔偿金以及出现突发情况救治时需支付给医院的押金及相关费用等。

3.2.2 合同期限届满3.2.1情形出现押金不足时，乙方或乙方监护人应在接到甲方通知之日起 3 日内补足。

第五条 甲方的权利、义务

3.2.3 押金不计利息 ☒ 押金计利息 ☐ 计息标准为：x。

3.2.4 甲方不得将押金挪作它用，在合同到期或合同提前终止、解除时，扣除应结清的相关费用后应予退还乙方或乙方监护人。

第四条 合同期限及合同期满的处理

4.1 经协商，确定本合同期限为 1 年（月），自 2022年3月10日 起，至 2023年3月9日（该日为合同到期日）止。

4.2 合同期满前30日，乙方或乙方监护人可申请续签合同，也可由丙方代为申请续签。

4.3 续签的养老服务合同内容应当由甲方、乙方或乙方监护人、丙方协商确定。

4.4 如果乙方或乙方监护人未在合同期限届满前30日提出续签合同，或者乙方或乙方监护人虽在合同期限届满前30日提出续签合同申请，但各方未就续签合同达成一致，乙方应于合同到期日搬离甲方，办理离院手续并结清所有费用。

第五条 甲方的权利、义务

5.1 甲方的权利

通用条款

鉴于：

1. 甲方是依法成立的养老机构，能够提供个人生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等养老服务；
2. 乙方或乙方监护人经实地考察甲方，自愿入住甲方（养老机构名称）黄山圣无地养老产业发展有限公司，接受甲方提供的专业养老服务，并向甲方支付相应费用；
3. 乙方或乙方监护人授权乙方作为乙方在紧急情况下的代理人、联系人，代为处理乙方或乙方监护人在本合同项下的相关事务，乙方同意接受乙方或乙方监护人授权。

为了营造温馨、舒适、安全的生活环境，满足老年人“老有所养、老有所乐”的需要，切实保障老年人的合法权益，同时明确各自的权利义务，甲、乙、丙三方依据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国老年人权益保障法》《养老机构管理办法》等法律法规，本着诚实守信的原则，经过友好协商，就甲方为乙方提供养老服务事宜，自愿达成以下合同条款，供各方遵照履行。

第一条 服务地点及服务设施

- 1.1 甲方提供养老服务的地点为：黄山经济开发区梅林大道66号（写明养老机构的具体门牌号）。
 - 1.2 乙方或乙方监护人选择入住的房间类型为（在以下几种情况中选择一种）：
①单间 ②双人间 ③三人间 ④多人间（四人以上，含四人）⑤其他1222-127。
 - 1.3 乙方或乙方监护人选择的具体房间为：H222-127。
- 乙方或乙方监护人基于正当理由要求调整房间的，甲方在条件许可的范围内应尽量满足。涉及房间变化，需要相应调整费用的，还应由各方协商一致书面确认后同时调整；如各方不能达成一致书面确认，则仍依本合同约定房间履行。
- 1.4 甲方提供的服务设施除了住宿的房间，还包括房间内设施及公共设施，具体明细见本合同附件《设施设备清单》。

第二条 服务内容

- 2.1 根据乙方提供的《体检报告》（见本合同附件）及甲方对乙方进行护理等级的评价，经甲方与乙方或乙方监护人、丙方商定，甲方为乙方提供的护理等级和服务项目详见本合同附件《护理等级与服务项目》。
- 2.2 在本合同履行过程中，乙方或乙方监护人如果选择《护理等级与服务项目》以外的其他服务项目，经甲、乙（乙方监护人）、丙三方协商一致后另行签署书面补充协议确定。
- 2.3 甲方为乙方提供的服务应当符合国家强制性标准，并积极适用行业或地方标准。

第三条 收费标准及费用的支付

- 3.1 养老服务费用

- 3.1.1 甲方提供的各种服务项目的收费标准和收费依据应以价格表单方式进行公示，并作为本合同附件。

- 3.1.2 根据本合同第一条、第二条乙方所选择的房间及服务项目，乙方入住甲方的养老服务费用每月1600元，其中包括见费用结算单。

- 3.1.3 乙方接受甲方除本合同约定外的其他项目服务的，应根据甲方公示的收费标准或者补充合同的约定交付费用。甲方每月向乙方或乙方监护人、丙方提供《个人费用明细表》，乙方或乙方监护人、丙方应签字确认。乙方或乙方监护人、丙方如有异议，可在收到《个人费用明细表》后7日内书面提出，甲方应做出书面说明。对于双方无争议费用金额应按本合同约定时间支付，乙方或乙方监护人、丙方不得以异议费用拒绝支付其他费用，否则按本合同第9.2.2条约定处理。

- 3.1.4 乙方或乙方监护人支付养老服务费用的时间为每月，支付方式为转账。

- 3.1.5 甲方在收到款项后应向付款人开具等额收费凭证。

- 3.2 押金（合同中有押金约定的适用本条，无押金约定的不适用本条）

- 3.2.1 本合同签署生效后3日内，乙方或乙方监护人应向甲方支付押金，押金金额为1600元。该押金可用于抵扣欠付的养老服务费用、违约金、赔偿金以及出现突发情况救治时需支付给医院的押金及相关费用等。

- 3.2.2 合同期限内因3.2.1情形出现押金不足时，乙方或乙方监护人应在接到甲方通知之日起3日内补足。

- 3.2.3 押金不计利息 ☒ 计息标准为：无。

- 3.2.4 甲方不得将押金挪作它用，在合同到期或合同提前终止、解除时，扣除应结清的相关费用后应于退还乙方或乙方监护人。

第四条 合同期限及合同期满的处理

- 4.1 经协商，确定本合同期限为1年（即，自2022年8月28日起，至2023年8月28日（该日）为合同到期日）止。

- 4.2 合同期满前30日，乙方或乙方监护人可申请续签合同，也可由丙方代为申请续签。

- 4.3 续签的养老服务合同内容应当由甲方、乙方或乙方监护人、丙方协商确定。

- 4.4 如果乙方或乙方监护人在合同期限届满前30日提出续签合同，或者乙方或乙方监护人在合同期限届满前30日提出续签合同申请，但各方未就续签达成一致，乙方应于合同到期日撤离甲方，办理离院手续并结清所有费用。

第五条 甲方的权利、义务

- 5.1 甲方的权利

-5-

失能老人收费合同

（1）区级养老服务综合体经营收入

本次区级养老服务综合体设置全自理床位数82张、半失能床位数82张、失能床位数40张，合计204张。

1）自理老人养老服务费收入

项目建成后，可设置自理老人养老床位82张。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年自理老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为1600元/月（低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项目收费平均值）。

黄山市2023年GDP增长率为4.5%，2022年GDP增长率为0.6%，2021年GDP增长率为9.1%，近三年平均增长率为4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年4.5%的增长率。

运营期第一年内床位使用率为60%，运营期第二年床位使用率为70%，运营期第三年及以后每年为80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：82 张床位×1600 元/月×12 月
×60%/10000=94.46 万元。

2) 半失能老人养老服务费收入

项目建成后，可设置半失能老人养老床位 82 张。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年半失能老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为 2600 元/月(低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项目收费平均值)。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5%的增长率。

运营期第一年内床位使用率为 60%，运营期第二年床位使用率为 70%，运营期第三年及以后每年为 80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：82 张床位×2600 元/月×12 月
×60%/10000=153.50 万元。

3) 失能老人养老服务费收入

项目建成后，可设置失能老人养老床位 40 张。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年失能老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为 3600 元/月(低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项目收费平均值)。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5%的增长率。

运营期第一年内床位使用率为 60%，运营期第二年床位使用率为 70%，运营期第三年及以后每年为 80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：40 张床位×3600 元/月×12 月
×60%/10000=103.68 万元。

4) 项目收入合计

经计算，项目运营期第一年（2027 年）合计收入为 351.64 万元，运营期合计收入为 7519.21 万元。

（2）街道（镇）级养老服务中心经营收入

本次街道（镇）级养老服务中心设置全自理床位数 56 张、半失能床位数 56 张、失能床位数 26 张，合计 138 张。

1) 自理老人养老服务费收入

项目建成后，可设置自理老人养老床位 56 张。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年自理老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为 1600 元/月(低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项目收费平均值)。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5%的增长率。

运营期第一年内床位使用率为 60%，运营期第二年床位使用率为 70%，运营期第三年及以后每年为 80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：56 张床位×1600 元/月×12 月
×60%/10000=64.51 万元。

2) 半失能老人养老服务费收入

项目建成后，可设置半失能老人养老床位 56 张。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年半失能老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为 2600 元/月(低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项

目收费平均值)。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年内床位使用率为 60%，运营期第二年床位使用率为 70%，运营期第三年及以后每年为 80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：56 张床位×2600 元/月×12 月×60%/10000=104.83 万元。

3) 失能老人养老服务费收入

项目建成后，可设置失能老人养老床位 26 个。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年失能老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为 3600 元/月(低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项目收费平均值)。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年内床位使用率为 60%，运营期第二年床位使用率为 70%，运营期第三年及以后每年为 80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：26 张床位×3600 元/月×12 月×60%/10000=67.39 万元。

4) 项目收入合计

经计算，项目运营期第一年（2027 年）合计收入为 236.73 万元，运营期合计收入为 5062.14 万元。

(3) 社区级养老服务站经营收入

本次社区级养老服务站均设置为全自理床位数，合计 38 张。

1) 自理老人养老服务费收入

项目建成后，可设置自理老人养老床位 38 张。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年自理老人养老服务费（含床位费、护理费）拟定为 1600 元/月(低于黄山市相关单位核定的收费标准、也低于类似项目收费平均值)。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5%的增长率。

运营期第一年内床位使用率为 60%，运营期第二年床位使用率为 70%，运营期第三年及以后每年为 80%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年（2027 年）收入为：38 床位×1200 元/月×12 月×60%/10000=43.78 万元。

2) 项目收入合计

经计算，项目运营期第一年（2027 年）合计收入为 43.78 万元，运营期合计收入为 936.04 万元。

（4）项目收入汇总

经计算，项目运营期第一年（2027 年）合计收入为 632.15 万元，运营期合计收入为 13517.39 万元。

项目运营收入表如下：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营收入（万元）	13,517.39	632.15	737.51	842.89	880.81	880.81	880.81	920.44	920.44	920.44	961.87	961.87	961.87	1,005.16	1,005.16	1,005.16
1.1	自理老人养老服务费收入（万元）	4,335.40	202.75	236.54	270.34	282.50	282.50	282.50	295.21	295.21	295.21	308.50	308.50	308.50	322.38	322.38	322.38
1.1.1	区级养老服务综合体收入（万元）	2,019.89	94.46	110.21	125.95	131.62	131.62	131.62	137.54	137.54	137.54	143.73	143.73	143.73	150.20	150.20	150.20
	收费单价（元/㎡/床）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,672.00	1,672.00	1,672.00	1,747.24	1,747.24	1,747.24	1,825.87	1,825.87	1,825.87	1,908.03	1,908.03	1,908.03
	全自理床位数（张）		82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.1.2	街道（镇）级养老服务中心收入（万元）	1,379.47	64.51	75.26	86.02	89.89	89.89	89.89	93.93	93.93	93.93	98.16	98.16	98.16	102.58	102.58	102.58
	收费单价（元/㎡/床）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,672.00	1,672.00	1,672.00	1,747.24	1,747.24	1,747.24	1,825.87	1,825.87	1,825.87	1,908.03	1,908.03	1,908.03
	全自理床位数（张）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.1.3	社区级养老服务站收入（万元）	936.04	43.78	51.07	58.37	60.99	60.99	60.99	63.74	63.74	63.74	66.61	66.61	66.61	69.60	69.60	69.60
	收费单价（元/㎡/床）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,672.00	1,672.00	1,672.00	1,747.24	1,747.24	1,747.24	1,825.87	1,825.87	1,825.87	1,908.03	1,908.03	1,908.03
	全自理床位数（张）		38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.2	半失能老人养老服务费收入（万元）	5,524.02	258.33	301.39	344.45	359.95	359.95	359.95	376.15	376.15	376.15	393.08	393.08	393.08	410.77	410.77	410.77
1.2.1	区级养老服务综合体收入（万元）	3,282.38	153.50	179.09	204.67	213.88	213.88	213.88	223.51	223.51	223.51	233.57	233.57	233.57	244.08	244.08	244.08
	收费单价（元/㎡/床）		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,717.00	2,717.00	2,717.00	2,839.27	2,839.27	2,839.27	2,967.04	2,967.04	2,967.04	3,100.56	3,100.56	3,100.56
	半失能床位数（张）		82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.2.2	街道（镇）级养老服务中心收入（万元）	2,241.64	104.83	122.30	139.78	146.07	146.07	146.07	152.64	152.64	152.64	159.51	159.51	159.51	166.69	166.69	166.69
	收费单价（元/㎡/床）		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,717.00	2,717.00	2,717.00	2,839.27	2,839.27	2,839.27	2,967.03	2,967.03	2,967.03	3,100.55	3,100.55	3,100.55
	半失能床位数（张）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.3	失能老人养老服务费收入（万元）	3,657.97	171.07	199.58	228.10	238.36	238.36	238.36	249.08	249.08	249.08	260.29	260.29	260.29	272.01	272.01	272.01
1.3.1	区级养老服务综合体收入（万元）	2,216.94	103.68	120.96	138.24	144.46	144.46	144.46	150.96	150.96	150.96	157.75	157.75	157.75	164.85	164.85	164.85
	收费单价（元/㎡/床）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,762.00	3,762.00	3,762.00	3,931.29	3,931.29	3,931.29	4,108.20	4,108.20	4,108.20	4,293.07	4,293.07	4,293.07
	失能床位数（张）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.3.2	街道（镇）级养老服务中心收入（万元）	1,441.03	67.39	78.62	89.86	93.90	93.90	93.90	98.12	98.12	98.12	102.54	102.54	102.54	107.16	107.16	107.16
	收费单价（元/㎡/床）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,762.00	3,762.00	3,762.00	3,931.29	3,931.29	3,931.29	4,108.20	4,108.20	4,108.20	4,293.07	4,293.07	4,293.07
	失能床位数（张）		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

区级养老服务综合体预期收入测算汇总表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	区级养老服务综合体经营收入（万元）	7,519.21	351.64	410.26	468.86	489.96	489.96	489.96	512.01	512.01	512.01	535.05	535.05	535.05	559.13	559.13	559.13
1.1	自理老人养老服务费收入（万元）	2,019.89	94.46	110.21	125.95	131.62	131.62	131.62	137.54	137.54	137.54	143.73	143.73	143.73	150.20	150.20	150.20
	收费单价（元/㎡/床）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,672.00	1,672.00	1,672.00	1,747.24	1,747.24	1,747.24	1,825.87	1,825.87	1,825.87	1,908.03	1,908.03	1,908.03
	全自理床位数（张）		82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.2	半失能老人养老服务费收入（万元）	3,282.38	153.50	179.09	204.67	213.88	213.88	213.88	223.51	223.51	223.51	233.57	233.57	233.57	244.08	244.08	244.08
	收费单价（元/㎡/床）		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,717.00	2,717.00	2,717.00	2,839.27	2,839.27	2,839.27	2,967.04	2,967.04	2,967.04	3,100.56	3,100.56	3,100.56
	半失能床位数（张）		82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.3	失能老人养老服务费收入（万元）	2,216.94	103.68	120.96	138.24	144.46	144.46	144.46	150.96	150.96	150.96	157.75	157.75	157.75	164.85	164.85	164.85
	收费单价（元/㎡/床）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,762.00	3,762.00	3,762.00	3,931.29	3,931.29	3,931.29	4,108.20	4,108.20	4,108.20	4,293.07	4,293.07	4,293.07
	失能床位数（张）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

街道（镇）级养老服务中心预期收入测算汇总表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	街道（镇）级养老服务中 心经营收入（万元）	5,062.14	236.73	276.18	315.66	329.86	329.86	329.86	344.69	344.69	344.69	360.21	360.21	360.21	376.43	376.43	376.43

1.1	自理老人养老服务费收入（万元）	1,379.47	64.51	75.26	86.02	89.89	89.89	89.89	93.93	93.93	93.93	98.16	98.16	98.16	102.58	102.58	102.58
	收费单价（元/㎡/床）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,672.00	1,672.00	1,672.00	1,747.24	1,747.24	1,747.24	1,825.87	1,825.87	1,825.87	1,908.03	1,908.03	1,908.03
	全自理床位数（张）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.2	半失能老人养老服务费收入（万元）	2,241.64	104.83	122.30	139.78	146.07	146.07	146.07	152.64	152.64	152.64	159.51	159.51	159.51	166.69	166.69	166.69
	收费单价（元/㎡/床）		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,717.00	2,717.00	2,717.00	2,839.27	2,839.27	2,839.27	2,967.04	2,967.04	2,967.04	3,100.56	3,100.56	3,100.56
	半失能床位数（张）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.3	失能老人养老服务费收入（万元）	1,441.03	67.39	78.62	89.86	93.90	93.90	93.90	98.12	98.12	98.12	102.54	102.54	102.54	107.16	107.16	107.16
	收费单价（元/㎡/床）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,762.00	3,762.00	3,762.00	3,931.29	3,931.29	3,931.29	4,108.20	4,108.20	4,108.20	4,293.07	4,293.07	4,293.07
	失能床位数（张）		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

社区级养老服务站预期收入测算汇总表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	社区级养老服务站经营收入（万元）	936.04	43.78	51.07	58.37	60.99	60.99	60.99	63.74	63.74	63.74	66.61	66.61	66.61	69.60	69.60	69.60
1.1	自理老人养老服务费收入（万元）	936.04	43.78	51.07	58.37	60.99	60.99	60.99	63.74	63.74	63.74	66.61	66.61	66.61	69.60	69.60	69.60
	收费单价（元/㎡/床）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,672.00	1,672.00	1,672.00	1,747.24	1,747.24	1,747.24	1,825.87	1,825.87	1,825.87	1,908.03	1,908.03	1,908.03
	全自理床位数（张）		38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
	床位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 12,297.17 万元，其中财务费用为 784.00 万元，经营成本为 9,540.52 万元，折旧摊销费总计为 1,972.65 万元。

（1）财务费用

本项目专项债券融资本金 2,000.00 万元，拟分 2 年发行，其中 2025 年拟发行债券 1,000.00 万元，债券年利率按 2.80% 测算，债券期限为 15 年；2026 年计划发行债券 1,000.00 万元，债券年利率按 2.80% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 840.00 万元，其中计入建设期利息 56.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 784.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00
2	新增债券融资	2,000.00	1,000.00	1,000.00															
3	应计债券利息	840.00	14.00	42.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	42.00	14.00
3.1	建设期利息	56.00	14.00	42.00															
3.2	经营期利息	784.00			56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	42.00	14.00
4	债券还本付息	2,840.00	14.00	42.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	1,042.00	1,014.00
4.1	债券还本	2,000.00																1,000.00	1,000.00
4.2	债券利息支付	840.00	14.00	42.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	42.00	14.00
5	年末债券融资本金累计		1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	0.00

（2）经营成本

项目运营成本包含经营成本（外购原辅材料费用、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用）、折旧摊销、债券利息等。

1）区级养老服务综合体项目运营成本

①外购原辅材料费用

项目运营期内外购原材料费主要包括护理日用品、体检及医药原材料等，结合《基于模拟财务的养老院 PFI 模式可行性分析》，考虑到项目为公立养老服务中心，不以盈利为目的，按养老收入的 28% 计取。

韩易昌，等：基于模拟财务的养老院 PFI 模式可行性分析

财政与金融

内学者的研究多集中在风险分配和筹资模式上，缺乏对于 PFI 模式中养老院建设投资收益的探究，而国内又没有成熟的项目可供参考，文章将根据案例项目数据和现行政策，通过动态模拟分析，探究 PFI 融资模式中养老院建设的土地购置方式、土地成本、政府服务购买额度等因素对于投资回收期、内部收益率等关键财务指标的影响，为国内 PFI 模式养老院建设以及相关政策法规的制定提供参考依据。

3 项目的基本情况 & 模拟结果

3.1 项目的基本情况

案例项目土地面积为 5300 平方米，土地价格为 6678 元每平方米，容积率为 1.75，土地使用年限为 50 年，由

3.1.2 建设阶段资金投入

根据《建标 144-2010 老年养护院建设标准》，200 个床位的养老院建筑面积需 9300 平方米，同时考虑通货膨胀因素，本项目土建及硬装修价格按 900 元/m² 计，流动资金按 113 万元计，基础家具及设备按床位数比例计算，按 252 万元计。^[4] 其他费用按一定比例计提。建设成本见表 1。

3.1.3 经营成本

根据《2017—2022 年中国养老行业专项调研及投资价值预测报告》，结合其消费水平，综合考虑经营成本按总体收入的 28% 计，共计每年 489.3 万元。

运营期第一年外购原辅材料费用=当年养老收入×28%=351.64×28%=98.46 万元。

②外购燃料及动力费

电费：项目建成后，电费成本主要为公共区域照明和运营用电，参考建筑照明设计标准，估算项目年耗电量为 13.13 万 kWh。

项目	使用数量 (m ²)	用电指标 (W / m ²)	总负荷数 (KW)	需要系数	有功系数	使用时间	年耗电量 (万 kWh)
功能用房及 配套用房	8700.00	10	87.00	0.75	0.8	2400	12.53
室外照明	2610.00	3	7.83	0.4	0.8	2400	0.60
合计	8700.00						13.13

根据 2024 年 2 月发布的工商业用户用电价格表，电费按 0.67 元/kWh 计算，黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增

增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年电费：13.13 万 kWh*0.67 元/kWh*60%=5.28 万元。

水费：项目建成后，水费成本主要为运营产生的用水（老人用水、服务人员用水、植物用水等），参考《安徽省行业用水定额》公共设施管理，植物用水 2.0L/（m²•a），人员生活用水 100L/（人•d），估算项目用水年消耗量 0.68 万 m³。

名称	用水定额	单位	使用	使用	小时变化系数	最高日	年用水量
			数量	时间（h）		用水量（m ³ ）	（万 m ³ ）
功能用房及配套用房	50	L/人.d	234.00	12	1.5	11.70	
植物	2	L/M ² .d	2610.00	4	1	5.22	
不可预见				10%		1.69	
合计						18.61	0.68

根据 2024 年 2 月发布的黄山市中心城区（含高新区）供水价格表，水费按 2.88 元/m³ 计算，黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年水费：0.68 万 m³*2.88 元/m³*60%=1.18 万元。

运营期第一年外购燃料及动力费合计为 6.46 万元。

黄山市人民政府

WWW.HUANGSHAN.GOV.CN

一网搜

新闻 站群 请输入关键词

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 黄山市人民政府 > 价格领域 > 实行政府定价或政府指导价的商品和服务价格（收费） > 商品价格

搜索

打印

分享

收藏

更多

案 号：003139067/202402-00041

来源分类：其他,其他,其他,其他,其他

发布机构：黄山市人民政府办公室

生效日期：有效

发布文号：无

内容概述：

收费分类：商品价格

发布日期：2024-02-04

发布日期：2024-02-04

截止日期：

关键词：

有效性：有效

黄山市中心城区（含高新区）水电气价格公示（2024年2月）

作者：孙科星 发布时间：2024-02-04 17:08 信息来源：黄山市委发展和改革委员会 阅读次数：336 次

字号：大 中 小 文本下载 打印 收藏 更多

黄山市中心城区（含高新区）供水价格表

用户类型	户内用水量（立方米）	价格（元/立方米，含税）		备注					
		基本水价	代收费						
居民生活	第一档	0-21吨（含）	1.31	0.08	0.95	2.14	2.14	2.14	2.14
	第二档	21-31吨（含）	1.33	0.08	0.95	2.36	2.36	2.36	2.36
	第三档	31-32吨以上	1.66	0.08	0.95	2.69	2.69	2.69	2.69
	第四档	32-33吨以上	-	-	-	-	-	-	-
	第五档	33-34吨以上	-	-	-	-	-	-	-
非居民用水	-	1.40	0.08	1.40	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88
特种用水	-	3.00	0.08	1.40	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48

执行时间：2024年2月1日至2024年2月29日

代理购电工商业用户用电价格表

（执行时间：2024年2月1日至2024年2月29日）

用电类别	电压等级	分时电价（元/千瓦时）	分时电价（元/千瓦时）		尖峰电价（元/千瓦时）	尖峰时段	尖峰电价（元/千瓦时）	尖峰时段	尖峰电价（元/千瓦时）
			1、7、9、12月	其他月份					
工商业用电	第一档	不满1千伏	0.8937	1.1963	1.1229	0.8937	0.8937	0.8937	0.8937
	第二档	1-10千伏	0.8737	1.1663	1.0884	0.8737	0.8737	0.8737	0.8737
	第三档	10-35千伏	0.8537	1.1237	1.0462	0.8537	0.8537	0.8537	0.8537
	第四档	35-110千伏	0.8337	1.1163	1.0388	0.8337	0.8337	0.8337	0.8337
	第五档	110千伏以上	0.8137	1.0984	1.0213	0.8137	0.8137	0.8137	0.8137

执行时间：2024年2月1日至2024年2月29日

居民农业用电价格表

用户类型	电压等级	户内用电量（千瓦时）	分时电价（元/千瓦时）		备注	
			基本电价	尖峰电价		
居民生活	一户一类	第一档	不满1千伏	0.5837	0.5837	0.5837
		第二档	1-10千伏	0.6133	0.6133	0.6133
		第三档	10-35千伏	0.6333	0.6333	0.6333
		第四档	35-110千伏	0.6533	0.6533	0.6533
		第五档	110千伏以上	0.6733	0.6733	0.6733

执行时间：2024年2月1日至2024年2月29日

黄山市中心城区（含高新区）天然气终端用户气价格表

用户类型	户内气量（立方米）	价格（元/立方米）	执行时间
居民用户	第一档	420（含）	3.00
	第二档	420-720（含）	3.60
	第三档	720以上	4.30
非居民用户	-	不高于4.59	2024.1.1-2024.3.31
执行居民价格的非居民用户	-	3.3	-

执行时间：2024年2月1日至2024年2月29日

③工资及福利费

本项目员工定员共 30 人，人员确定标准如下：参照养老护理员配备比例表，

31

自理老年人护理人员比例在 1:15-1:20 之间，部分自理老年人护理人员比例在 1:8-1:12 之间，完全不能自理老年人护理人员比例在 1:3-1:5 之间。基于谨慎性原则，本项目床位数 204 张，自理级护理人员按 1:15 定员 6 人，半失能级护理人员按 1:8 定员 10 人，失能级护理人员按 1:3 定员 14 人，合计 30 人，其中普通医护人员 24 人、管理人员 6 人。

参考黄山市 2023 年国民经济和社会发展统计公报，2023 年城镇居民人均可支配收入 45859 元，本次普通医护员工按 5 万元/年标准计算、管理人员按 6 万元/年标准计算，福利费按照工资 14.00% 计取。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第 1 年：（6 人*6 万元+24 人*5 万元）*（1+14%）=177.84 万元。



④修理费

为了建筑、设备正常使用，每年会发生建筑、场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按固定资产每年折旧费的 5.00% 计算。

本项目总投资为 3460.89 万元，其中该子项投资 1890.60 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为

$1890.60 \times (1-5\%) / 25 = 71.84$ 万元。

运营期第 1 年： $71.84 \times 5\% = 3.59$ 万元。

⑤其他管理费

其他不可预见的运营成本，按经营收入的 1%估算。

运营期第 1 年： $351.64 \times 1\% = 3.52$ 万元。

⑥折旧摊销：

参照当地类似项目成本情况，本项目房屋建筑物考虑按经济折旧 25 年，5% 的残值率，均按直线法计算折旧。

本项目总投资为 3460.89 万元，其中该子项投资 1890.60 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $1890.60 \times (1-5\%) / 25 = 71.84$ 万元。

则运营期第一年固定资产折旧费约 71.84 万元。

2) 街道（镇）级养老服务中心项目运营成本

①外购原辅材料费用

项目运营期内外购原材料费主要包括护理日用品、体检及医药原材料等，结合《基于模拟财务的养老院 PFI 模式可行性分析》，考虑到项目为公立养老服务中心，不以盈利为目的，按养老收入的 28%计取。

内学者的研究多集中在风险分配和筹资模式上，缺乏对于 PFI 模式中养老院建设投资收益的探究，而国内又没有成熟的项目可供参考，文章将根据案例项目数据和现行政策，通过动态模拟分析，探究 PFI 融资模式中养老院建设的土地购置方式、土地成本、政府服务购买额度等因素对于投资回收期、内部收益率等关键财务指标的影响，为国内 PFI 模式养老院建设以及相关政策法规的制定提供参考依据。

3 项目的基本情况及模拟结果

3.1 项目的基本情况

案例项目土地面积为 5300 平方米，土地价格为 6678 元每平方米，容积率为 1.75，土地使用年限为 50 年，由

3.1.2 建设阶段资金投入

根据《建标 144-2010 老年养护院建设标准》，200 个床位的养老院建筑面积需 9300 平方米，同时考虑通货膨胀因素，本项目土建及硬装修价格按 900 元/m²计，流动资金按 113 万元计，基础家具及设备按床位数比例计算，按 252 万元计。^[6] 其他费用按一定比例计提。建设成本见表 1。

3.1.3 经营成本

根据《2017—2022 年中国养老院行业专项调研及投资价值预测报告》，结合其消费水平，**综合考虑经营成本按总体收入的 28% 计，共计每年 489.3 万元。**

运营期第一年外购原辅材料费用=当年养老收入×28%=236.73×28%=66.28 万元。

②外购燃料及动力费

电费：项目建成后，电费成本主要为公共区域照明和运营用电，参考建筑照明设计标准，估算项目年耗电量为 8.98 万 kWh。

项目	使用数量 (m2)	用电指标 (W / m²)	总负荷数 (KW)	需要系数	有功系数	使用时间	年耗电量 (万 kWh)
功能用房及 配套用房	5950.00	10	59.50	0.75	0.8	2400	8.57
室外照明	1785.00	3	5.36	0.4	0.8	2400	0.41
合计	5950.00						8.98

根据 2024 年 2 月发布的工商业用户用电价格表，电费按 0.67 元/kWh 计算，黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年电费：8.98 万 kWh*0.67 元/kWh*60%=3.61 万元。

水费：项目建成后，水费成本主要为运营产生的用水（老人用水、服务人员用水、植物用水等），参考《安徽省行业用水定额》公共设施管理，植物用水 2.0L/（m²•a），人员生活用水 100L/（人•d），估算项目用水年消耗量 0.46 万 m³。

名称	用水定额	单位	使用	使用	小时变化系数	最高日	年用水量
			数量	时间（h）		用水量 (m³)	(万 m³)
功能用房及 配套用房	50	L/人.d	158.00	12	1.5	7.90	
植物	2	L/M2.d	1785.00	4	1	3.57	
不可预见				10%		1.15	
合计						12.62	0.46

根据 2024 年 2 月发布的黄山市中心城区（含高新区）供水价格表，水费按 2.88 元/m³ 计算，黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年水费：0.46 万 m³*2.88 元/m³*60%=0.79 万元。

运营期第一年外购燃料及动力费合计为 4.40 万元。

[illegible]

③工资及福利费

本项目员工定员共 20 人，人员确定标准如下：参照养老护理员配备比例表，自理老年人护理人员比例在 1:15-1:20 之间，部分自理老年人护理人员比例在 1:8-1:12 之间，完全不能自理老年人护理人员比例在 1:3-1:5 之间。基于谨慎性原则，本项目床位数 138 张，自理级护理人员按 1:15 定员 4 人，半失能级护理人员按 1:8 定员 7 人，失能级护理人员按 1:3 定员 9 人，合计 20 人，其中普通医护人员 16 人、管理人员 4 人。

参考黄山市 2023 年国民经济和社会发展统计公报，2023 年城镇居民人均可支配收入 45859 元，本次普通医护人员按 5 万元/年标准计算、管理人员按 6 万元/年标准计算，福利费按照工资 14.00% 计取。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第 1 年：（4 人*6 万元+16 人*5 万元）*（1+14%）=118.56 万元。



④修理费

为了建筑、设备正常使用，每年会发生建筑、场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按固定资产每年折旧费的 5.00% 计算。

本项目总投资为 3460.89 万元，其中该子项投资 321.65 万元，折旧年限按

25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 321.65
*(1-5%)/25=12.22 万元。

运营期第 1 年：12.22 *5%=2.37 万元。

⑤其他管理费

其他不可预见的运营成本，按经营收入的 1%估算。

运营期第 1 年：236.73*1%=2.37 万元。

⑥折旧摊销：

参照当地类似项目成本情况，本项目房屋建筑物考虑按经济折旧 25 年，5%
的残值率，均按直线法计算折旧。

本项目总投资为 3460.89 万元，其中该子项投资 321.65 万元，折旧年限按
25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 321.65
*(1-5%)/25=12.22 万元。

则运营期第一年固定资产折旧费约 12.22 万元。

3) 社区级养老服务站项目运营成本

①外购原辅材料费用

项目运营期内外购原材料费主要包括护理日用品、体检及医药原材料等，结
合《基于模拟财务的养老院 PFI 模式可行性分析》，考虑到项目为公立养老服务
中心，不以盈利为目的，按养老收入的 28%计取。

内学者的研究多集中在风险分配和筹资模式上，缺乏对于 PFI 模式中养老院建设投资收益的探究，而国内又没有成熟的项目可供参考，文章将根据案例项目数据和现行政策，通过动态模拟分析，探究 PFI 融资模式中养老院建设的土地购置方式、土地成本、政府服务购买额度等因素对于投资回收期、内部收益率等关键财务指标的影响，为国内 PFI 模式养老院建设以及相关政策法规的制定提供参考依据。

3 项目的基本情况及模拟结果

3.1 项目的基本情况

案例项目土地面积为 5300 平方米，土地价格为 6678 元每平方米，容积率为 1.75，土地使用年限为 50 年，由

3.1.2 建设阶段资金投入

根据《建标 144-2010 老年养护院建设标准》，200 个床位的养老院建筑面积需 9300 平方米，同时考虑通货膨胀因素，本项目土建及硬装修价格按 900 元/m²计，流动资金按 113 万元计，基础家具及设备按床位数比例计算，按 252 万元计。^[5] 其他费用按一定比例计提。建设成本见表 1。

3.1.3 经营成本

根据《2017—2022 年中国养老院行业专项调研及投资价值预测报告》，结合其消费水平，综合考虑经营成本按总体收入的 28%计，共计每年 489.3 万元。

运营期第一年外购原辅材料费用=当年养老收入×28%=43.78×28%=12.26

万元。

②外购燃料及动力费

电费：项目建成后，电费成本主要为公共区域照明和运营用电，参考建筑照明设计标准，估算项目年耗电量为 2.57 万 kWh。

项目	使用数量 (m2)	用电指标 (W / m²)	总负荷数 (KW)	需要系数	有功系数	使用时间	年耗电量 (万 kWh)
功能用房及 配套用房	1700.00	10	17.00	0.75	0.8	2400	2.45
室外照明	510.00	3	1.53	0.4	0.8	2400	0.12
合计	1700.00						2.57

根据 2024 年 2 月发布的工商业用户用电价格表，电费按 0.67 元/kWh 计算，黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年电费：2.57 万 kWh*0.67 元/kWh*60%=1.03 万元。

水费：项目建成后，水费成本主要为运营产生的用水（老人用水、服务人员用水、植物用水等），参考《安徽省行业用水定额》公共设施管理，植物用水 2.0L/（m²•a），人员生活用水 100L/（人•d），估算项目用水年消耗量 0.13 万 m³。

名称	用水定额	单位	使用	使用	小时变化系数	最高日	年用水量 (万 m³)
			数量	时间 (h)		用水量 (m³)	
功能用房及 配套用房	50	L/人.d	42.00	12	1.5	2.10	
植物	2	L/M2.d	510.00	4	1	1.02	
不可预见				10%		0.31	
合计						3.43	0.13

根根据 2024 年 2 月发布的黄山市中心城区（含高新区）供水价格表，水费按 2.88 元/m³ 计算，黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第一年外购燃料及动力费合计为 1.25 万元。

39

③工资及福利费

本项目员工定员共 4 人，人员确定标准如下：参照养老护理员配备比例表，自理老年人护理人员比例在 1:15-1:20 之间，部分自理老年人护理人员比例在 1:8-1:12 之间，完全不能自理老年人护理人员比例在 1:3-1:5 之间。基于谨慎性原则，本项目床位数 38 张，自理级护理人员按 1:15 定员 4 人，其中普通医护人员 3 人、管理人员 1 人。

参考黄山市 2023 年国民经济和社会发展统计公报，2023 年城镇居民人均可支配收入 45859 元，本次普通医护人员按 5 万元/年标准计算、管理人员按 6 万元/年标准计算，福利费按照工资 14.00% 计取。

黄山市 2023 年 GDP 增长率为 4.5%，2022 年 GDP 增长率为 0.6%，2021 年 GDP 增长率为 9.1%，近三年平均增长率为 4.73%，综合考虑物价上涨等因素，价格按每三年 4.5% 的增长率。

运营期第 1 年：（1 人*6 万元+3 人*5 万元）*（1+14%）=23.94 万元。



④修理费

为了建筑、设备正常使用，每年会发生建筑、场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按固定资产每年折旧费的 5.00% 计算。

本项目总投资为 3460.89 万元，其中该子项投资 321.65 万元，折旧年限按

25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 321.65
*(1-5%)/25=12.22 万元。

运营期第 1 年：12.22 *5%=0.61 万元。

⑤其他管理费

其他不可预见的运营成本，按经营收入的 1%估算。

运营期第 1 年：43.78 *1%=0.44 万元。

⑥折旧摊销：

参照当地类似项目成本情况，本项目房屋建筑物考虑按经济折旧 25 年，5%的残值率，均按直线法计算折旧。

本项目总投资为 3460.89 万元，其中该子项投资 321.65 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 321.65
*(1-5%)/25=12.22 万元。

则运营期第一年固定资产折旧费约 12.22 万元。

具体估算表详见下表：

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购原辅材料费用	3,784.86	177.00	206.50	236.00	246.63	246.63	246.63	257.72	257.72	257.72	269.32	269.32	269.32	281.45	281.45	281.45
2	外购燃料及动力费	258.20	12.11	14.14	16.16	16.88	16.88	16.88	17.61	17.61	17.61	18.34	18.34	18.34	19.10	19.10	19.10
3	工资及福利费	5,263.71	320.34	320.34	320.34	335.00	335.00	335.00	350.27	350.27	350.27	366.16	366.16	366.16	382.80	382.80	382.80
4	修理费	98.55	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
5	其他管理费用	135.20	6.33	7.37	8.43	8.81	8.81	8.81	9.21	9.21	9.21	9.62	9.62	9.62	10.05	10.05	10.05
6	经营成本	9,540.52	522.35	554.92	587.50	613.89	613.89	613.89	641.38	641.38	641.38	670.01	670.01	670.01	699.97	699.97	699.97
7	折旧	1,972.65	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51
8	摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	债券利息	784.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	42.00	14.00
10	项目成本合计	12,297.17	709.86	742.43	775.01	801.40	801.40	801.40	828.89	828.89	828.89	857.52	857.52	857.52	887.48	873.48	845.48

区级养老服务综合体项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购原辅材料费用	2,105.37	98.46	114.87	131.28	137.19	137.19	137.19	143.36	143.36	143.36	149.81	149.81	149.81	156.56	156.56	156.56
2	外购燃料及动力费	137.53	6.46	7.53	8.61	8.99	8.99	8.99	9.38	9.38	9.38	9.77	9.77	9.77	10.17	10.17	10.17
2.1	运营电费	112.38	5.28	6.16	7.04	7.35	7.35	7.35	7.67	7.67	7.67	7.98	7.98	7.98	8.30	8.30	8.30
	耗电量（万 kwh/年）	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13
	单价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76	0.76	0.79	0.79	0.79
	运转负荷		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.2	运营水费	25.15	1.18	1.37	1.57	1.64	1.64	1.64	1.71	1.71	1.71	1.79	1.79	1.79	1.87	1.87	1.87
	耗水量（万 m³）	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
	单价（元/m³）	2.88	2.88	2.88	2.88	3.01	3.01	3.01	3.15	3.15	3.15	3.29	3.29	3.29	3.44	3.44	3.44
	运转负荷		0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3	工资及福利费	2,922.24	177.84	177.84	177.84	185.98	185.98	185.98	194.46	194.46	194.46	203.28	203.28	203.28	212.52	212.52	212.52
3.1	管理人员工资		36.00	36.00	36.00	37.62	37.62	37.62	39.30	39.30	39.30	41.04	41.04	41.04	42.90	42.90	42.90
	人数（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.27	6.27	6.27	6.55	6.55	6.55	6.84	6.84	6.84	7.15	7.15	7.15
3.2	普通员工工资		120.00	120.00	120.00	125.52	125.52	125.52	131.28	131.28	131.28	137.28	137.28	137.28	143.52	143.52	143.52
	人数（人）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00

	工资（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.23	5.23	5.23	5.47	5.47	5.47	5.72	5.72	5.72	5.98	5.98	5.98
3.3	福利费		21.84	21.84	21.84	22.84	22.84	22.84	23.88	23.88	23.88	24.96	24.96	24.96	26.10	26.10	26.10
4	修理费	53.85	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
5	其他管理费用	75.19	3.52	4.10	4.69	4.90	4.90	4.90	5.12	5.12	5.12	5.35	5.35	5.35	5.59	5.59	5.59
6	经营成本	5,294.18	289.87	307.93	326.01	340.65	340.65	340.65	355.91	355.91	355.91	371.80	371.80	371.80	388.43	388.43	388.43
7	折旧	1,077.60	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84
8	摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	债券利息	470.40	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	25.20	8.40
10	项目成本合计	6,842.18	395.31	413.37	431.45	446.09	446.09	446.09	461.35	461.35	461.35	477.24	477.24	477.24	493.87	485.47	468.67

街道（镇）级养老服务中心项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购原辅材料费用	1,417.38	66.28	77.33	88.38	92.36	92.36	92.36	96.51	96.51	96.51	100.86	100.86	100.86	105.40	105.40	105.40
2	外购燃料及动力费	93.89	4.40	5.14	5.87	6.14	6.14	6.14	6.40	6.40	6.40	6.67	6.67	6.67	6.95	6.95	6.95
2.1	运营电费	76.86	3.61	4.21	4.81	5.03	5.03	5.03	5.24	5.24	5.24	5.46	5.46	5.46	5.68	5.68	5.68
	耗电量（万 kwh/年）	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98	8.98
	单价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76	0.76	0.79	0.79	0.79
	运转负荷		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.2	运营水费	17.03	0.79	0.93	1.06	1.11	1.11	1.11	1.16	1.16	1.16	1.21	1.21	1.21	1.27	1.27	1.27
	耗水量（万m³）	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
	单价（元/m³）	2.88	2.88	2.88	2.88	3.01	3.01	3.01	3.15	3.15	3.15	3.29	3.29	3.29	3.44	3.44	3.44
	运转负荷		0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3	工资及福利费	1,948.17	118.56	118.56	118.56	123.99	123.99	123.99	129.64	129.64	129.64	135.52	135.52	135.52	141.68	141.68	141.68
3.1	管理人员工资		24.00	24.00	24.00	25.08	25.08	25.08	26.20	26.20	26.20	27.36	27.36	27.36	28.60	28.60	28.60
	人数（人）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.27	6.27	6.27	6.55	6.55	6.55	6.84	6.84	6.84	7.15	7.15	7.15
3.2	普通员工工资		80.00	80.00	80.00	83.68	83.68	83.68	87.52	87.52	87.52	91.52	91.52	91.52	95.68	95.68	95.68
	人数（人）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	工资（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.23	5.23	5.23	5.47	5.47	5.47	5.72	5.72	5.72	5.98	5.98	5.98
3.3	福利费		14.56	14.56	14.56	15.23	15.23	15.23	15.92	15.92	15.92	16.64	16.64	16.64	17.40	17.40	17.40
4	修理费	35.55	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
5	其他管理费用	50.62	2.37	2.76	3.16	3.30	3.30	3.30	3.45	3.45	3.45	3.60	3.60	3.60	3.76	3.76	3.76
6	经营成本	3,545.61	193.98	206.16	218.34	228.16	228.16	228.16	238.37	238.37	238.37	249.02	249.02	249.02	260.16	260.16	260.16

7	折旧	711.75	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
8	摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	债券利息	274.40	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	14.70	4.90
10	项目成本合计	4,531.76	261.03	273.21	285.39	295.21	295.21	295.21	305.42	305.42	305.42	316.07	316.07	316.07	327.21	322.31	312.51

社区级养老服务站项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购原辅材料费用	262.11	12.26	14.30	16.34	17.08	17.08	17.08	17.85	17.85	17.85	18.65	18.65	18.65	19.49	19.49	19.49
2	外购燃料及动力费	26.78	1.25	1.47	1.68	1.75	1.75	1.75	1.83	1.83	1.83	1.90	1.90	1.90	1.98	1.98	1.98
2.1	运营电费	21.98	1.03	1.21	1.38	1.44	1.44	1.44	1.50	1.50	1.50	1.56	1.56	1.56	1.62	1.62	1.62
	耗电量（万 kwh/年）	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57
	单价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76	0.76	0.79	0.79	0.79
	运转负荷		0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2.2	运营水费	4.80	0.22	0.26	0.30	0.31	0.31	0.31	0.33	0.33	0.33	0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36
	耗水量（万 m³）	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
	单价（元/m³）	2.88	2.88	2.88	2.88	3.01	3.01	3.01	3.15	3.15	3.15	3.29	3.29	3.29	3.44	3.44	3.44
	运转负荷		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	工资及福利费	393.30	23.94	23.94	23.94	25.03	25.03	25.03	26.17	26.17	26.17	27.36	27.36	27.36	28.60	28.60	28.60
3.1	管理人员工资		6.00	6.00	6.00	6.27	6.27	6.27	6.55	6.55	6.55	6.84	6.84	6.84	7.15	7.15	7.15
	人数（人）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.27	6.27	6.27	6.55	6.55	6.55	6.84	6.84	6.84	7.15	7.15	7.15
3.2	普通员工工资		15.00	15.00	15.00	15.69	15.69	15.69	16.41	16.41	16.41	17.16	17.16	17.16	17.94	17.94	17.94
	人数（人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	工资（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.23	5.23	5.23	5.47	5.47	5.47	5.72	5.72	5.72	5.98	5.98	5.98
3.3	福利费		2.94	2.94	2.94	3.07	3.07	3.07	3.21	3.21	3.21	3.36	3.36	3.36	3.51	3.51	3.51
4	修理费	9.15	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
5	其他管理费用	9.39	0.44	0.51	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70
6	经营成本	700.73	38.50	40.83	43.15	45.08	45.08	45.08	47.10	47.10	47.10	49.19	49.19	49.19	51.38	51.38	51.38
7	折旧	183.30	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22
8	摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	债券利息	39.20	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.10	0.70
10	项目成本合计	923.23	53.52	55.85	58.17	60.10	60.10	60.10	62.12	62.12	62.12	64.21	64.21	64.21	66.40	65.70	64.30

4、相关税费的预测

(1) 增值税：根据财税〔2016〕36号附件3第一条第二项规定，养老机构提供的养老服务免征增值税。养老机构，是指依照民政部《养老机构设立许可办法》(民政部令第48号)设立并依法办理登记的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构；养老服务，是指上述养老机构按照民政部《养老机构管理办法》(民政部令第49号)的规定，为收住的老年人提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。根据财税〔2019〕20号(明确养老机构免征增值税等政策)第一条规定，上述养老机构，包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构。

(2) 企业所得税：符合非营利性组织条件并取得免税资格认定的养老机构，取得属于免税范围的收入，免征企业所得税。称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：(一)依法履行非营利组织登记手续；(二)从事公益性或者非营利性活动；(三)取得的收入除用于与该组织有关的、合理的支出外，全部用于登记核定或者章程规定的公益性或者非营利性事业；(四)财产及其孳息不用于分配；(五)按照登记核定或者章程规定，该组织注销后的剩余财产用于公益性或者非营利性目的，或者由登记管理机关转赠给与该组织性质、宗旨相同的组织，并向社会公告；(六)投入人对投入该组织的财产不保留或者享有任何财产权利；(七)工作人员工资福利开支控制在规定的比例内，不变相分配该组织的财产。前款规定的非营利组织的认定管理办法由国务院财政、税务主管部门会同国务院有关部门制定。非营利组织的下列收入为免税收入：(一)接受其他单位或者个人捐赠的收入；(二)除《中华人民共和国企业所得税法》第七条规定的财政拨款以外的其他政府补助收入，但不包括因政府购买服务取得的收入；(三)按照省级以上民政、财政部门规定收取的会费；(四)不征税收入和免税收入孳生的银行存款利息收入；(五)财政部、国家税务总局规定的其他收入。属于非营利性性质的老年服务机构，取得的养老服务收入，属于企业所得税免税收入。

综上所述，项目在计算期内(2027年至2041年)无税费。

5、项目损益的预测

经营期内，本项目预计营业收入合计 13,517.39 万元，预计可实现净利润 1,220.22 万元。具体损益情况估算见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项目	合计 (万元)	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入	13,517.39	632.15	737.51	842.89	880.81	880.81	880.81	920.44	920.44	920.44	961.87	961.87	961.87	1,005.16	1,005.16	1,005.16
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	12,297.17	709.86	742.43	775.01	801.40	801.40	801.40	828.89	828.89	828.89	857.52	857.52	857.52	887.48	873.48	845.48
4	利润总额	1,220.22	-77.71	-4.92	67.88	79.41	79.41	79.41	91.55	91.55	91.55	104.35	104.35	104.35	117.68	131.68	159.68
5	弥补以前年度 亏损	0.00															
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	1,220.22	-77.71	-4.92	67.88	79.41	79.41	79.41	91.55	91.55	91.55	104.35	104.35	104.35	117.68	131.68	159.68

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 16,978.29 万元，累计资金流出 15,785.42 万元，累计现金结余 1,192.87 万元。本项目全部 2,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 1,192.87 万元的累计现金结余。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

序号	项目	总计 (万元)	建设期		经营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营活动净现金流量	3,976.87	0.00	0.00	109.80	182.59	255.39	266.92	266.92	266.92	279.06	279.06	279.06	291.86	291.86	291.86	305.19	305.19	305.19
1.1	现金流入	13,517.39			632.15	737.51	842.89	880.81	880.81	880.81	920.44	920.44	920.44	961.87	961.87	961.87	1,005.16	1,005.16	1,005.16
1.1.1	营业收入	13,517.39			632.15	737.51	842.89	880.81	880.81	880.81	920.44	920.44	920.44	961.87	961.87	961.87	1,005.16	1,005.16	1,005.16
1.1.2	增值税销项税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	9,540.52	0.00	0.00	522.35	554.92	587.50	613.89	613.89	613.89	641.38	641.38	641.38	670.01	670.01	670.01	699.97	699.97	699.97
1.2.1	经营成本	9,540.52			522.35	554.92	587.50	613.89	613.89	613.89	641.38	641.38	641.38	670.01	670.01	670.01	699.97	699.97	699.97
1.2.2	增值税进项税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00																	
1.2.6	其他流出	0.00																	
2	投资活动净现金流量	-3,402.50	-1,715.25	-1,687.25															
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	3,402.50	1,715.25	1,687.25															
2.2.1	建设投资	3,402.50	1,715.25	1,687.25															

序号	项目	总计 (万元)	建设期		经营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	铺底流动资金	0.00																	
2.2.4	其他流出	0.00																	
3	筹资活动净现金流量	618.50	1,715.25	1,687.25	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-1,042.00	-1,014.00
3.1	现金流入	3,460.90	1,730.45	1,730.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	1,460.90	730.45	730.45															
3.1.2	建设投资借款	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00																	
3.1.4	债券	2,000.00	1,000.00	1,000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.2	现金流出	2,842.40	15.20	43.20	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	1,042.00	1,014.00
3.2.1	债券利息支付	840.00	14.00	42.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	42.00	14.00
3.2.2	债券发行登记费用	2.40	1.20	1.20															
3.2.3	偿还债务本金	2,000.00																1,000.00	1,000.00
3.2.4	应付利润	0.00																	
3.2.5	其他流出	0.00																	
4	净现金流量	1,192.87	0.00	0.00	53.80	126.59	199.39	210.92	210.92	210.92	223.06	223.06	223.06	235.86	235.86	235.86	249.19	-736.81	-708.81
5	累计盈余资金		0.00	0.00	53.80	180.39	379.78	590.70	801.62	1,012.54	1,235.60	1,458.66	1,681.72	1,917.58	2,153.44	2,389.30	2,638.49	1,901.68	1,192.87

7、经营净收益覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净收益为3,976.87元，对债券本息的覆盖率为1.40倍。预计债券存续期内项目经营净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。

经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	项目经营净现金流(可偿债收益)	还本付息	覆盖倍数
2025	0.00	0.00	0.00	2,840.00	1.40
2026	0.00	0.00	0.00		
2027	632.15	522.35	109.80		
2028	737.51	554.92	182.59		
2029	842.89	587.50	255.39		
2030	880.81	613.89	266.92		
2031	880.81	613.89	266.92		
2032	880.81	613.89	266.92		
2033	920.44	641.38	279.06		
2034	920.44	641.38	279.06		
2035	920.44	641.38	279.06		
2036	961.87	670.01	291.86		
2037	961.87	670.01	291.86		
2038	961.87	670.01	291.86		
2039	1,005.16	699.97	305.19		
2040	1,005.16	699.97	305.19		
2041	1,005.16	699.97	305.19		
合计	13,517.39	9,540.52	3,976.87		

四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入下降 5% 情况下	预测成本上升 5% 情况下
债券存续期内经营净收益	3,976.87	3,301.00	3,499.84
还本付息	2,840.00	2,840.00	2,840.00
本息覆盖倍数	1.40	1.16	1.23

以上考虑了收入下降 5%和成本上升 5%，覆盖倍数分别为 1.16 到 1.23。总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100485003540G (1-1)



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

名称 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询；收集和提供国内外最新财务、会计标准、政策信息；企业管理咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼



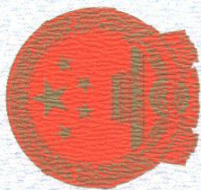
登记机关

2020年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名 称：安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师：袁骥

办 公 场 所：合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组 织 形 式：有限责任

会计师事务所编号：34010171

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：财会协字[1999]1413号

批准设立日期：1999-12-27

证书序号：NO. 022716

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一一年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名
Full name

卡征峰

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1975-07-05

工作单位
Working unit

安徽凯吉通会计师事务所

身份证号码
Identity card No.

340103197507053019

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

340101710021

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2004-05-11

年 月 日
/y /m /d



卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果
年检通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过