

黄山市黄山区养老服务能力 提升工程项目

实施方案

项目单位（主管部门）：黄山市黄山区民政局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日 期：二〇二四年八月十二日



项目情况简介

项目名称	黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目
项目类型	民生服务
项目总投资	25326.93 万元
项目地点	位于安徽省黄山市黄山区范围内。主要包含城区、三口镇、耿城镇、新华乡、仙源镇、永丰乡、乌石镇、焦村镇、新明乡等九处
项目单位	黄山市黄山区民政局
主管部门	黄山市黄山区民政局
项目建设内容	本项目的建设内容主要包括智慧养老服务系统、城区智慧养老服务中心建设工程和乡镇养老服务能力提升工程
项目建设期	2021 年 8 月-2025 年 7 月
项目运营期	2025 年 8 月-2040 年 8 月
拟发行债券金额	16300.00 万元
债券发行计划	2021 年 11 月专项债券已发行 1400.00 万元，2022 年 2 月专项债券已发行 800.00 万元，2022 年 6 月专项债券已发行 3000 万元，2024 年计划发行 11100.00 万元（其中 2024 年 5 月专项债券已发行 2000.00 万元，2024 年 9 月拟发行 1400.00 万元）
拟发行债券期限	15 年
拟发行债券利率	2021 年 11 月 24 日已发行金额发行利率为 3.52%，2022 年 2 月已发行金额发行利率为 3.26%，2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.21%，2024 年 5 月已发行金额发行利率为 2.56%，并按照实际发行利率测算应付利息，2024 年 9 月及未发行债券发行利率暂按 4.30%计取
项目重要性	1、本项目符合中共中央国务院印发《乡村振兴战略规划(2018—2022 年)》相关要求，有利于加快补齐农村公共服务短板，提高农村美好生活保障水平 2、本项目的建设是安徽省以“社区为依托、机构为补充”，提升机构养老服务质量，着力满足老年人多元化、多样化、多层次的养老服务需求 3、本项目建设依托黄山市推行“智慧养老服务系统”，运用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术，为老年群体提供更便捷、更高效、更安全的高品质养老服务 4、本项目的建设是黄山区 大力发展普惠型养老服务 ，推进公共设施适老化改造，多措并举扩大养老机构床位供给，提升服务能力和水平的重要举措 5、本项目的建设是黄山区拟打造“1+N”养老服务体系新模式，建立多层次养老服务并举的新格局 6、本项目的建设是黄山区有效提升老年社会保障和服务水平，加强老年人权益保障，提升老年群众及其子女获得感、幸福感、安全感
项目收益来源	特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入
债券存续期本息和	25512.40 万元
债券存续期净收益	42714.12 万元
本息覆盖倍数	1.67

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	2
1.1 项目基本情况	2
1.2 项目建设背景及必要性	10
二、项目重大经济社会效益分析	17
2.1 项目效益分析	17
2.2 项目绩效分析	18
三、建设方案	19
3.1 建设依据	19
3.2 建设原则	19
3.3 智慧养老服务系统	19
3.4 城区智慧养老服务中心建设工程	20
3.5 乡镇养老服务能力提升工程	23
四、项目投资估算及资金筹措	32
4.1 编制依据及原则	32
4.2 项目投资估算	33
4.3 项目资金筹措	44
4.4 资金使用计划	44
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	45
5.1 项目收入测算	45
5.2 项目成本测算	64
5.3 税金及附加	70
5.4 项目融资平衡方案	73
六、项目专项债券融资方案	78
6.1 债券发行依据	78
6.2 债券规模和期限安排	79
6.3 资金管理计划	80
七、资金管理	81

7.1 资金管理的总体原则	81
7.2 预算管理	82
7.3 债券资金存储	83
7.4 债券资金使用	84
7.5 项目收入及运营成本	85
7.6 资产管理	86
7.7 绩效管理	86
7.8 部门责任	87
7.9 监督管理	88
八、风险分析与管理	90
8.1 建设期风险及控制措施	90
8.2 运营期风险及控制措施	95
九、事前绩效评估	99
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	99
9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	102
9.3 项目资金来源和到位可行性	105
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	106
9.5 债券资金需求合理性	107
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	108
9.7 绩效目标合理性	111
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	112
附件 1: 项目绩效分析	114
附件 2: 项目收入和成本测算依据	118

前 言

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是“十四五”规划的开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年目标奋进的“起航”之年。近年来，黄山区人民政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，统筹推进“五位一体”和“四个全面”战略布局，着力补齐公共服务短板，发展普惠型养老服务和互助性养老服务，推动养老事业和养老产业协同发展，基本形成覆盖全区的养老服务网络。

本项目建设拟构建黄山区“1+N”养老服务体系，对于解决老龄化增长与养老服务供给总量不足、结构失衡的矛盾，补齐城市和农村养老服务短板，创新发展智慧养老，多点发力开展多样化养老服务工程，让老年人老有所依、老有所养、老有所乐，增强居民幸福感、获得感，促进黄山区经济社会高质量发展。

项目的总投资估算为 25326.93 万元，申请发行非标专项债 16300.00 万元。项目建设周期为 3 年，为 2021-2024 年，债券期限为 15 年，即 2024-2039 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 16300.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.67 倍。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。因此，本项目专项债券还本付息具有较强的保障。

一、项目概况

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目

1.1.2 项目单位

项目单位为黄山市黄山区民政局。项目单位在依法依规、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	黄山市黄山区民政局
统一社会信用代码	113410030031454080
负责人	胡新龙
机构地址	黄山市黄山区天都南路综合办公区 1 号楼 10 层东侧
机构性质	机关

1.1.3 项目建设地点

本项目位于安徽省黄山市黄山区范围内。其中：城区智慧养老服务中心建设工程位于城区甘棠镇清潭路东侧；三口镇养老服务中心新建工程位于赵家村东侧；耿城镇养老服务中心提升改造工程位于金城大道旁；新华乡养老服务中心改扩建工程位于叶家村；仙源镇养老服务中心建设工程位于越山村委会南侧；永丰乡养老服务中心改建工程位于永岭公路西侧；乌石镇养老服务中心改扩建工程位于舒溪村；焦村镇养老服务中心新建工程位于双溪村 205 国道旁；新明乡养老服务中心提升改造工程位于新明乡 S322 省道西侧。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、建设内容

项目建设内容主要包括智慧养老服务系统、城区智慧养老服务中心建设工程和乡镇养老服务能力提升工程三大项。

2、建设规模

(1) 智慧养老服务系统

本工程主要包括民政养老监管平台、养老需求及健康管理平台和安全管护平台。

(2) 城区智慧养老服务中心建设工程

城区智慧养老服务中心建设工程占地面积 4666.69 平方米，总建筑面积 15000.00 平方米，主要包括养老服务中心、智慧养老数据中心、配套服务用房、附属用房等主体建筑及室外道路工程、广场工程、绿化工程、智慧停车场和游步道、休闲平台等休闲健身配套工程。

(3) 乡镇养老服务能力提升工程

主要包括三口镇养老服务中心新建工程、耿城镇养老服务中心提升改造工程、新华乡养老服务中心改扩建工程、仙源镇养老服务中心建设工程、永丰乡养老服务中心改建工程、乌石镇养老服务中心改扩建工程、焦村镇养老服务中心新建工程和新明乡养老服务中心提升改造工程。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-2 项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
一	智慧养老服务系统			

1	民政养老监管平台			
1.1	养老数据自动分析系统	1.00	套	配套养老数据库,自动分析,形成数据可视化大屏展现,便于决策及分析
1.2	补贴资金全流程记录监督系统	1.00	套	全流程记录补贴资金从申请、审批到使用情况,数据自动上报及监督
1.3	从业人员数据自动收集系统	1.00	套	辖区内养老从业人员的详细数据自动收集及上报、形成从业人员数据库
2	养老需求及健康管理平台			
2.1	档案及需求管理系统	1.00	套	完善的老人档案数据,包括基本信息、家属信息、居住信息、助补信息、需求标签、健康情况、健康档案
2.2	生活能力评估系统	1.00	套	结合移动互联网技术、OCR 身份证识别、电子手写签名等技术有效地保障了老人评估能力等级
2.3	健康管理及干预系统	1.00	套	支持各种物联网设备、一体机设备的健康数据自动采集、建立健康档案
3	安全管护平台			
3.1	安防监控及报警系统	1.00	套	包括紧急呼叫器、烟雾报警器、燃气泄漏报警器、门磁、水浸、红外探测器、睡眠监测仪、摄像头等
3.2	老人定位放走失系统	1.00	套	行动轨迹跟踪、SOS 紧急呼叫、电子围栏报警、跌倒报警、心率实时监测、通话沟通
二	城区智慧养老服务中心建设工程			位于城区甘棠镇清潭路东侧
1	占地面积	4666.69	m ²	新建,占地面积7亩
2	建筑面积	15000.00	m ²	1栋,8层框架结构建筑
2.1	养老服务中心	12000.00	m ²	提供社会化养老床位300个
2.2	智慧养老数据中心	300.00	m ²	集成老人基础信息数据、养老服务机构数据、智慧健康养老数据等
2.3	配套服务用房	2400.00	m ²	含厨房餐厅、医务室、理发间、洗衣房、休闲活动室等
2.4	附属用房	300.00	m ²	含入驻登记室、监控室、消防室、储藏间等
3	室外工程			
3.1	道路工程	1800.00	m ²	长300m,宽6m,与一期相连,需破除部分山体
3.2	广场工程	858.35	m ²	含休闲健身设施、晾晒区、座椅等
3.3	绿化工程	933.34	m ²	
3.4	智慧停车场	1000.00	m ²	可提供40个停车位,含电动汽车充电桩8个
4	休闲健身配套工程			
4.1	游步道	2400.00	m ²	长1200m,宽2m,路侧含景观灯,采用缓坡建设形式
4.2	休闲平台	120.00	m ²	共2处,半山腰一处,山顶一处
三	乡镇养老服务能力提升工程			共8个乡镇
1	三口镇养老服务中心新建工程			位于赵家村东侧

1.1	占地面积	6666.70	m ²	新建，占地面积 10 亩
1.2	建筑面积	6000.00	m ²	
1.2.1	三口养护院	2250.00	m ²	提供普通床位 50 个
1.2.1.1	生活区	1687.50	m ²	含生活用房等
1.2.1.2	配套服务区	562.50	m ²	含厨房、餐厅、消防室、监控室等
1.2.2	三口老年公寓	3750.00	m ²	提供社会化养老床位 70 个
1.2.2.1	养护中心	2812.50	m ²	含生活用房、医务室、休闲活动室等
1.2.2.2	配套服务用房	937.50	m ²	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
1.3	室外工程			
1.3.1	道路广场	1833.36	m ²	含休闲健身设施、晾晒区、座椅等
1.3.2	智慧停车场	500.00	m ²	可提供 20 个停车位，含电动汽车充电桩 4 个
1.3.3	绿化工程	1333.34	m ²	
1.4	道路硬化工程	2000.00	m ²	长 500m，宽 4m，现状为砂石路面，改造为沥青路面
2	耿城镇养老服务中心提升改造工程			
2.1	建筑装修改造工程	2300.00	m ²	4 层框架结构
2.1.1	生活用房	1620.00	m ²	含屋内卫生间、阳台改造，可提供社会化养老 90 床位
2.1.2	多功能活动室	200.00	m ²	提供阅读、棋牌等多功能休闲活动场地
2.1.3	其他内部结构改造	480.00	m ²	含楼梯间、走道、门窗等
2.1.4	屋顶防水工程	575.00	m ²	含女儿墙加固、楼顶晾晒区等
2.1.5	消防提升改造	1.00	项	含喷淋系统等
2.2	室外配套设施提升工程			
2.2.1	道路广场	800.00	m ²	可提供 20 个停车位，含电动汽车充电桩 4 个
2.2.2	健身器材	1.00	套	健身活动器材更新
2.2.3	入口形象提升	1.00	项	
2.3	加装电梯	1.00	座	4 层电梯
3	新华乡养老服务中心改扩建工程			辐射新华、永丰和新丰三乡镇
3.1	新华乡养护院改造工程	6347.30	m ²	占地面积约 9.52 亩
3.1.1	原址扩建工程	2016.00	m ²	现状为单层，拆除原单层建筑重建为框架结构 2 层建筑，提供普通床位 150 个
3.1.2	消防提升改造	1.00	项	含消防喷淋系统等
3.1.3	无障碍坡道	120.00	m ²	现状为台阶，改造为坡道
3.2	新华乡老年公寓新建工程	6666.70	m ²	位于养护院东南侧，占地面积约 10 亩
3.2.1	建筑工程	5000.00		新建，2 层部分 3 层建筑，含电梯，提供社会化养老床位 100 个
3.2.1.1	养护中心	3750.00	m ²	含生活用房、医务室、休闲活动室等
3.2.1.2	配套服务用房	1250.00	m ²	含厨房、餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等

3.2.2	室外工程			
3.2.2.1	道路广场	2533.36	m ²	含休闲健身设施、晾晒区、廊庭、桌椅等
3.2.2.2	智慧停车场	800.00	m ²	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
3.2.2.3	绿化工程	1333.34	m ²	
4	仙源镇养老服务中心建设工程			位于越山村委会南侧
4.1	占地面积	13333.40	m ²	占地面积约 20 亩
4.2	主体工程	17200.00	m ²	共提供床位 400 个
4.2.1	仙源养护院建设工程	4000.00	m ²	新建 1 栋，4 层建筑，提供普通床位 100 个
4.2.1.1	生活区	3000.00	m ²	含生活用房等
4.2.1.2	配套服务区	1000.00	m ²	含厨房、食堂、管护中心等
4.2.2	仙源老年公寓建设工程	10200.00	m ²	新建 1 栋，5 层建筑，提供社会化养老床位 240 个
4.2.2.1	养护中心	7650.00	m ²	含生活用房、医务室、休闲活动室等
4.2.2.2	配套服务用房	2550.00	m ²	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
4.2.3	越山养老中心提升工程	3000.00	m ²	已建成 4 栋，4 层框架结构建筑，含电梯，可提供旅居养老床位 60 个
4.2.3.1	文化式旅居体验中心	2250.00	m ²	含生活区、康养服务区、文化休闲区等
4.2.3.2	配套服务用房	750.00	m ²	含自助餐厅、健康护理咨询等
4.3	室外工程			
4.3.1	道路广场	4576.72	m ²	含休闲健身设施、文化广场、晾晒区、石桌椅等
4.3.2	智慧停车场	2000.00	m ²	可提供 80 个停车位，含电动汽车充电桩 16 个
4.3.3	绿化工程	2666.68	m ²	
4.3.4	景观工程	1.00	项	含亭台楼阁等
4.4	周边配套提升工程			
4.4.1	卫生服务中心	400.00	m ²	康养卫生服务设施提升改善
4.4.2	图书阅览室	300.00	m ²	桌椅、书架等内部装饰装修
4.4.3	王子洲书画展览馆	250.00	m ²	含展台、展墙等
5	永丰乡养老服务中心改建工程			位于永岭公路西侧
5.1	占地面积	5000.03	m ²	占地面积约 7.5 亩
5.2	建筑工程	3375.00	m ²	原址重建，2 层部分 3 层建筑，可提供社会化养老床位 60 个
5.2.1	养护中心	2531.25	m ²	含生活用房、医务室、休闲活动室等
5.2.2	配套服务用房	843.75	m ²	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
5.3	室外提升工程			
5.3.1	道路广场	1150.02	m ²	含休闲健身设施、晾晒区等
5.3.2	生态停车场	1000.00	m ²	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
5.3.3	绿化工程	1500.01	m ²	

6	乌石镇养老服务中心改扩建工程			位于舒溪村
6.1	乌石镇养护院改扩建工程	1218.00	m ²	占地面积约 1.83 亩
6.1.1	拆除工程	800.00	m ²	单层砖木结构破旧建筑
6.1.2	新建工程	3045.00	m ²	原址重建，2 层部分 3 层建筑，可提供普通床位 60 个
6.1.2.1	生活区	2283.75	m ²	含生活用房等
6.1.2.2	配套服务区	761.25	m ²	含厨房、食堂、管护中心等
6.2	乌石旅居养老改建工程	10000.05	m ²	占地面积约 15 亩
6.2.1	建筑工程	3542.00	m ²	原址重建，共 3 栋，3 层部分 4 层框架结构建筑，含电梯，提供旅居养老床位 60 个
6.2.1.1	田园式旅居体验中心	2656.50	m ²	含生活区、康养服务区、文化休闲区等
6.2.1.2	配套服务用房	885.50	m ²	含自助餐厅、健康护理咨询等
6.2.2	室外工程			
6.2.2.1	田园农场	4000.02	m ²	6 亩，含蔬菜种植、家禽饲养等
6.2.2.2	道路广场	2188.02	m ²	含休闲健身设施、晾晒区、廊庭、桌椅等
6.2.2.3	智慧停车场	800.00	m ²	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
6.2.2.4	绿化工程	2000.01	m ²	
7	焦村镇养老服务中心新建工程			位于双溪村 205 国道旁
7.1	占地面积	4544.50	m ²	新建，占地面积 6.8 亩
7.2	建筑面积	5126.00	m ²	地上 4 层，地下 1 层
7.2.1	地上建筑面积	4746.00	m ²	
7.2.1.1	养护中心	3559.50	m ²	含生活用房、医务室、休闲活动室等，提供社会化养老床位 120 个
7.2.1.2	配套服务用房	1186.50	m ²	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
7.2.2	地下建筑面积	380.00		含消防水池等
7.3	室外工程			
7.3.1	道路广场	419.47	m ²	含休闲健身设施、晾晒区等
7.3.2	生态停车场	325.00	m ²	可提供 13 个停车位，含电动汽车充电桩 3 个
7.3.3	绿化工程	1749.63	m ²	
8	新明乡养老服务中心提升改造工程			位于新明乡 S322 省道西侧，占地面积 6.15 亩
8.1	建筑装修改造工程	1390.00	m ²	地上 2 层建筑，提供社会化养老床位 50 个
8.1.1	生活用房	1390.00	m ²	含屋面、外立面、门窗改造
8.1.2	屋顶防水工程	695.00	m ²	含女儿墙加固等
8.1.3	消防提升改造	1.00	项	含消防水池、喷淋系统等
8.2	室外配套设施提升工程			
8.2.1	道路广场	800.00	m ²	可提供 20 个停车位，含电动汽车充电桩 4 个

8.2.2	健身器材	1.00	套	健身活动器材更新
8.2.3	入口形象提升	1.00	项	

1.1.5 项目总投资及资金筹措

项目总投资为 25326.93 万元。其中：工程费用为 21113.42 万元，占总投资的 83.36%；工程建设其他费为 2261.24 万元，占总投资的 8.93%；工程预备费为 1168.73 万元，占总投资的 4.62%；建设期利息 765.61 万元，占总投资的 3.02%；债券发行费 17.93 万元，占总投资的 0.07%。详见下表。

表 1-3 项目总投资组成一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	21113.42	83.36%
二	工程其他费	2261.24	8.93%
三	工程预备费	1168.73	4.62%
四	建设期利息	765.61	3.02%
五	债券发行费	17.93	0.07%
六	项目总投资	25326.93	100.00%

项目的总投资估算为 25326.93 万元，其中拟申请债券融资 16300.00 万元，占总投资的 64.36%，其余 9026.93 万元由项目单位筹措解决。

1.1.6 项目建设进度计划及前期工作情况

1、项目建设进度计划

本项目建设周期为 48 个月，2021 年 8 月至 2022 年 1 月为项目前期准备阶段，2022 年 2 月至 2025 年 5 月为施工、设备购置、安装阶段，2025 年 6 月至 2025 年 7 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 2021 年 8 月 23 日取得黄山市黄山区发展和改革委员会出具的《关于黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目的批复》(黄发改审〔2021〕155 号)，项目代码为:2108-341003-04-01-284692, 批复原则同意本项目立项;

(2) 项目环境影响报告表的批复

本项目已于 2021 年 8 月 25 日取得黄山市黄山区生态环境分局《关于黄山市黄山区养老服务中心能力提升工程项目环境影响评价管理情况说明》，本项目不涉及环境敏感区，属于《名录》中未作规定的建设项目，因此该项目不纳入建设项目环境影响评价管理，为豁免类;

(3) 能评审批的说明

本项目已于 2021 年 9 月 3 日取得黄山区发展和改革委员会《关于黄山市黄山区养老服务中心能力提升工程项目能评审批的说明》，本项目无需办理能评审批手续;

(4) 项目规划和用地预审意见

本项目已于 2021 年 9 月 3 日取得黄山市黄山区自然资源和规划局出具的《关于黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目用地预审和规划选址意见》，本项目不涉及新增用地;

(5) 项目可研编制与批复

本项目已于 2021 年 9 月 8 日取得黄山市黄山区发展和改革委员会出具的《关于黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目可行性研究报告的批复》(黄发改社会〔2021〕8 号);

(6) 社会稳定性风险评估备案表

本项目已于 2021 年 9 月完成黄山市黄山区重大决策社会稳定风险评估备案，社会风险等级为低风险等级，准予实施。

(7) 项目开工材料

本项目已于 2021 年 12 月 24 日取得黄山市黄山区焦村养老服务中心项目（综合楼）建筑工程施工许可证，编号 3410032011270002-SX-001；本项目已于 2021 年 12 月 29 日取得黄山市黄山区焦村镇养老服务能力综合提升工程项目工程开工令。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

本项目位于黄山市黄山区区域范围内。黄山区位于安徽省南部，东连旌德、绩溪，东南与歙县、徽州区毗邻，西南与休宁、黟县相依，西与石台、青阳交界，北与泾县接壤。是一座休闲宜居的幸福之城，连续多年被评为“全省美丽乡村建设先进区”。黄山属亚热带季风湿润气候区，主要特点是四季分明，夏无酷暑，冬少严寒，有“天然氧吧”之称。项目的建设具有得天独厚的环境优势。

随着我国社会进步、经济发展、科学卫生事业、人民生活水平的不断提高、人均寿命的延长、老年人口正逐年增加、我国已正式步入老龄化社会。2020 年第七次全国人口普查结果显示，黄山区全区常住人口为 146942 人，60 岁及以上人口为 35114 人，占 23.90%，其中 65 岁及以上人口为 26529 人，占 18.05%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，60 岁及以上人口的比重增加 6.99 个百分点，65 岁及以上人口的比重增加 6.36 个百分点，人口老龄化、高龄化趋势日益明显。

截止 2020 年底，黄山区乡镇养老服务中心总床位 53 张，护理型床位 27 张。

目前黄山区区域范围内养老机构的覆盖面较小，大多养老机构设施设备陈旧，无智慧化系统，整体服务水平较低，服务项目单一，技术力量薄弱、特色不明显、管理水平不高、环境差等问题，且大多都是单一的养护型，缺少基础的医疗设备和专业的医务人员。另一方面，现在的老年人对精神慰藉需求比较大，精神上的空虚和寂寞是大多数老年人在养老机构中的主要感受，而黄山区现有的养老机构所能提供的服务仅停留在保障老年人“吃饭、穿暖”的较低层次水平上，忽视了老年人对精神文化的需求，配套休闲娱乐设施基础薄弱。

综上，本项目通过提升黄山区养老服务能力建设，扩大床位供给，改善养老环境，丰富休闲娱乐设施，推行“智慧养老服务系统”，并构建“1+N”养老服务体系新模式，为老年群体提供更便捷、更高效、更安全的高质量养老服务。致力于把黄山区打造成陶冶身心的养老福地和慢享生活的养老基地，实现经济社会健康可持续发展。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

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

表 1-4 黄山区 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	132.79	138.88	140.39
地区生产总值增速 (%)	8.1	0.7	2.1
第一产业 (亿元)	11.28	12.30	11.81
第二产业 (亿元)	40.51	41.98	39.99

第三产业（亿元）	81.00	84.60	88.60
产业结构			
第一产业（%）	8.5	8.9	8.4
第二产业（%）	30.5	30.2	28.5
第三产业（%）	61.0	60.9	63.1
固定资产投资额（亿元）	77.12	78.28	46.00
进出口总额（万美元）	6245	5603	6870
出口额（万美元）	6201	5591	4579
进口额（万美元）	44	12	2291
社会消费品零售总额（亿元）	60.50	58.03	59.72
城镇居民人均可支配收入（元）	44430	46318	48194
农村居民人均可支配收入（元）	20945	22443	24126
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	163.91	180.04	200.01
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	113.58	132.93	152.36

2023 年全区一般公共预算收入 7.79 亿元，一般公共预算支出 18.90 亿元；政府性基金收入 6.32 亿元，政府性基金支出 17.74 亿元。地方政府一般债务限额 15.93 亿元，地方政府专项债务限额为 28.87 亿元。地方政府一般债务余额为 14.20 亿元，地方政府专项债务余额为 28.07 亿元。

表 1-5 财政收支状况和地方政府债务状况表

单位：亿元

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

1.2.3 项目政策背景

1、国家着力补短板、惠民生，不断推进养老事业发展

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、康养相结合的养老服务体系，不断发展和完善普惠托育服务体系。

2、安徽省积极推进养老事业发展，打造健康新高度

立足全省现有产业基础，结合国内外产业发展趋势，积极对接融入“一带一路”、长江经济带、长三角一体化发展等国家重大战略，按照重点突出、优势互补的原则，完善养老服务体系。制定省养老服务条例，完善基本养老服务清单，加强养老服务综合监管，构建居家社区机构相协调、康养相结合的养老服务体系。建立多层次长期照护保障制度，健全老年人能力评估和长期护理需求评估体系，加强失能半失能老年人照护。

3、黄山市统筹基础设施建设，完善养老服务体系

黄山市立足本地实际，科学制定养老服务体系发展规划，整合各类有效资源，优化设施空间布局，统筹城乡养老事业发展，逐步建立布局合理、种类齐全、功能多样的养老服务网络。以长期照料、护理康复和社区照料为重点，完善养老服务设施功能，优先解决孤老救助对象、孤老优抚对象和中低收入失能、半失能老年人的照料和护理问题。黄山市最新养老服务部署工作，一是继续推进社会养老服务体系和智慧养老建设民生工程；二是继续推进特困人员供养服务设施（敬老院）改造提升工程。建设县级失能照护机构、乡镇敬老院、村级互

助养老服务设施相衔接的农村养老服务网络，补齐农村养老服务短板。

4、黄山区实施乡村振兴战略，完善农村养老体系建设

老年群体尤其是农村老年群体作为贫弱群体之一，由于劳动能力、身体状况、地位处境等原因而遭到社会忽视，生活质量、幸福指数、存在感有下降趋势。实施乡村振兴战略，有助于解决农村老年人的实际需求，实现农村老人们对美好晚年生活的期盼，有利于增进社会福祉。实施乡村振兴，能够完善农村养老等公共服务体系建设，能够有效解决“三农”问题，吸引更多人才返乡创业、发展产业，实现改革发展成果惠及广大农民，朝着实现全体人民共同富裕的目标不断迈进。

5、黄山区立足民生，积极建立优质养老服务

黄山区践行以人民为中心的发展思想，积极应对人口老龄化，强化基本养老服务保障，着力补齐城市居家养老和农村养老服务短板，大力推动养老机构提质增效和康养结合深入发展，创新发展智慧养老，积极顺应广大老年人及其家庭日益增长的需求，健全基本养老服务顶层设计，完善社会养老服务体系和智慧养老建设民生工程建设，鼓励基层实践创新，加快搭建基本养老服务体系的“四梁八柱”。持续加大财政民生投入，精心实施省市民生工程。

2.4 项目建设必要性

1、是国家加快补齐农村公共服务短板，落实乡村振兴战略的需要

农村公共服务基础设施建设是农民生产生活最基础、最重要的工作，是全面实现乡村振兴的关键所在。推进农村养老产业和事业发展，

是实施乡村振兴战略的基础环节，是补齐民生短板，实现高质量发展，实现“小康路上一个都不能少”美好目标的必然选择。以习近平同志为核心的党中央高度重视农村基础设施建设，把提升农村基础设施建设水平作为实现乡村振兴的重要抓手，始终强调城市农村一起抓，加快补齐农村基础设施和公共服务短板，扎实做好乡村规划建设和社会治理各项工作。因此，本项目建设是国家加快补齐农村基础设施，落实乡村振兴战略的需要。

2、是安徽省提升机构养老服务质量，着力满足养老服务的需求

本项目立足实际、统筹城乡养老服务体系，努力创造敬老爱老、为老助老的养老服务社会环境，兜牢困难老年群体的养老保障底线，紧贴民生需求，着力优化养老服务机构建设，推动标准化建设，在为民服务实践中不断提升养老服务质量，让广大人民群众共享高质量养老服务发展成果。推动养老事业和养老产业协同发展的同时，培育养老新模式、新业态，建设一批养老服务业发展园区（基地）。因此，本项目建设是安徽省提升机构养老服务质量，着力满足养老服务的需求。

3、是黄山市推进智慧养老建设，创造高品质老年生活的需要

老龄化问题是目前中国将会越来越重视的社会问题，尽快完善智慧养老产业的可持续化发展模式也成为当务之急。改进传统模式、探索创新模式，最大限度满足老年人的养老需求。本项目采用“智慧养老服务体系”，运用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术和“互联网+”的思维模式，为老年群体提供更便捷、更高效、更安

全的高品质养老服务。因此，本项目建设是黄山市推进智慧养老建设，创造高品质老年生活的需要。

4、是黄山区建立多层次养老服务并举新格局的需要

为应对老龄化趋势，本项目拟打造“1+N”养老服务体系新模式，在更广的范围、更多的群体中不断放大和延伸，守牢托底性优势，丰富多元化功能，推进各层次、各类别养老服务机构错位有序发展。通过智慧+养老结合，着力提速养老服务产业发展，充分发挥黄山区生态宜居优势和特色产业优势，健全多层次养老服务体系，满足养老多样化的需求，不断提升养老服务产业发展水平。因此，本项目建设是黄山区建立多层次养老服务并举新格局的需要。

5、是黄山区发展养老服务业，保障和改善民生的需要

近年来，黄山区重点突出养老服务业区位优势、资源特色、优化配置和差异化发展，着力改善民生，在规划建设、基础投入、质量提升、指导监管上持续发力，推动高质量发展养老服务业，更好地保障和改善民生。本项目对黄山区现状养老设施进行提升改造，全面优化养老服务发展环境，提升养老服务质量，建成了一批适应老年人需要的生活服务、文体活动、日间照料、疾病护理与康复等服务设施和养老旅居体验点。因此，本项目建设是黄山区发展养老服务业，保障和改善民生的需要。

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

本项目通过构建黄山区“1+N”养老服务体系，推动养老事业和养老产业协同发展，对于充分发挥黄山区养老服务业区位优势，建立多层次养老服务体系，满足养老多样化的需求具有积极意义。同时项目的建设有利于提升区域养老服务产业发展进度，提升农村基础设施建设水平，建立多层次养老服务并举新格局，对于加强智慧养老系统建设、智慧养老服务中心建设等具有重要意义。此外本项目为应对老龄化趋势，优先满足老年人基本服务需求，积极通过扶持老年生活照料、老年健康服务、老年产品用品、老年残疾人辅助器具用具、老年文体娱乐等市场引导，促进经济发展。以养老助力乡村振兴，不断推动区域经济社会高质量发展。

2.1.2 社会效益

发展养老产业，建立和完善社会养老服务体系，满足老年人不断增长的物质文化生活需要，促进经济社会的协调发展，是关系国计民生和国家长治久安的一个重大社会问题。本项目的建设以解决老年人的老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐为宗旨，有效提升老年社会保障和服务水平，加强老年人权益保障，全面提升养老服务覆盖面的重要举措，使老年群众及其子得到更多实实在在的获得感、幸福感、安全感。对于黄山市构建社会主义和谐社会具有重要积极意义。

2.1.3 生态效益

坚持绿水青山就是金山银山理念，加快推动绿色低碳发展，坚持改善环境质量，提升生态系统质量和稳定性，全面提高资源利用效率。老年人的健康状况与其生活环境有直接的联系，乡村得天独厚的青山、绿水和花木等自然元素不仅可以修身养性、调理身心，起到治疗、缓解某些病痛的辅助作用。尊重自然、守住乡愁，借助自然之力、传统智慧和数字化治理提升区域的生态效益与康养功能，构建出山水相依、和谐安定的栖息环境，为老年人的幸福生活提供根本保证。

本项目的建设过程中将始终坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念，采用绿色节能环保建筑材料，因地制宜立足本地区选择能源品种，充分利用社会集中供能，尽可能减少自产能源的种类和数量。此外，本项目计划配置 63 个新能源充电桩，有利于倡导绿色出行、促进节能减排，对于黄山区如期实现碳达峰、做好碳中和工作具有重要意义。

2.2 项目绩效分析

本项目绩效目标管理及设置根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018 年）和财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10 号）等文件精神，结合项目建设内容和规模，建立科学、合理的项目支出绩效评价管理体系，以提高财政资源配置效率和使用效益，主要分为短期目标、中期目标和长期目标，并制定了项目绩效目标表，具体内容详见附件 1：项目绩效分析。

三、建设方案

3.1 建设依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）；
- 3、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 4、《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
- 5、《医疗机构水污染物排放标准》（GB18644-2016）；
- 6、《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2011年版）；
- 7、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
- 8、项目其他相关标准规范等；
- 9、国家及地方其它有关的现行规范标准和条文。

3.2 建设原则

项目建设坚持以人为本的原则，注重关注老人的生理和心理需求，注重领域感、归属感、成就感以及开放性、私密性等方面的内容，将人文关怀贯穿康养、护理、服务和环境的全方位、全过程，最大程度的方便老人，为老人服务。项目建设时，要充分考虑不同老人的身体状况，以确保老人活动的无障碍性。力争体现当今养老服务中心建筑最先进理念，大力融入指挥系统。在设备医疗购置、管理机制、人才引进、服务理念等各方面达到省内先进水平。

3.3 智慧养老服务体系

本工程主要包括民政养老监管平台、养老需求及健康管理平台和安全管护平台。民政养老监管平台包括养老数据自动分析系统、补贴

资金全流程记录监督系统、从业人员数据自动收集系统。养老需求及健康管理平台包括档案及需求管理系统、生活能力评估系统、健康管理及干预系统。安全管护平台包括安防监控及报警系统和老人定位防走失系统。

3.4 城区智慧养老服务中心建设工程

1、建筑工程

本工程新建一栋地上 8 层建筑，主要包括养老服务中心、智慧养老数据中心、配套服务用房、附属用房等建设内容。

（1）养老服务中心

本工程按老龄阶段从自理、自助到自护变化全过程的不同需要设置养老服务中心，养老服务中心建筑面积 12000.00 平方米，主要包括接待大厅、养老房间（含社会化养老床位 300 个）、卫生间等。

（2）智慧养老数据中心

本项目智慧养老数据中心建筑面积 300.00 平方米，主要包含集成老人基础信息数据、养老服务机构数据、智慧健康养老数据等功能用房。

（3）配套服务用房

配套服务用房是指为养老服务中心老年人开展生活饮食、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等服务的场所。本工程配套服务用房建筑面积 2400.00 平方米，含厨房餐厅、医务室、理发间、洗衣房、休闲活动室等。

（4）附属用房

附属用房建筑面积 300.00 平方米，含入驻登记室、监控室、消防室、储藏间等。

2、结构工程

（1）建设标准

本工程结构设计使用年限为 50 年，设计使用基准期为 50 年，抗震设防类别均为标准设防类（丙类），抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度 0.05g，设计地震分组为一组，地面粗糙度为 B 类。

（2）结构体系及基础形式

本工程建筑结构安全等级为二级，均采用现浇钢筋混凝土框架结构体系。本工程结构采用钢筋混凝土框架结构，基础形式根据下一阶段地勘报告确定。

3、给排水工程

（1）水源及供水方式

水源拟采用市政自来水。从现有一期地块引入一根 DN150 的给水管，供应室内外消防用水，生活用水。本工程 1~4 层采用市政压力直接供水，5 层以上加压供水，市政压力 0.35MPa。

（2）排水工程

总体排水系统采用雨、污分流，室内污废水合流制排水。屋面采用自重力流排水，室外道路广场雨水采用有组织排水，最终排入市政雨水管网；室外道路广场等雨水排水沿道路边汇集后，经路边雨水口进入雨水管道，按汇水区域收集分别排至一期现有雨水排水管网。生活污水废水经室外化粪池处理后，排至一期室外污水排水管网。

3、电气工程

(1) 电源

本工程供电从一期总配接入两路 10kV 电源至本次扩建变配电所。

(2) 负荷等级

一级负荷：消防用电设备（消防水泵、消防电梯、排烟及正压送风机、消防安保控制室）、应急照明、弱电用电设备、电梯、排污泵、生活泵、变电所用电、走道照明用电。

三级负荷：一般照明、一般动力。

(3) 防雷与接地

本工程建筑均按三类防雷设防，低压配电系统接地型式采用 TN-C-S 制。

(4) 弱电工程

弱电工程包含通信系统、计算机网络系统、综合布线系统、室内无线覆盖系统、无线对讲系统保证对讲机在建筑主要工作区域通信畅通、有线电视系统、背景音响及紧急广播系统、安全防范系统等。

4、暖通工程

本工程范围主要包含建筑的空调、通风及防排烟等系统。本工程餐厅、接待中心、智慧养老数据中心等公共场所预留变制冷剂流量多联式空调系统。

5、室外工程

道路面积约 1800.00 平方米，长 300m，宽 6m；广场铺装面积 858.35 平方米，设置休闲健身设施、晾晒区、座椅用智慧路灯等；绿化面积

933.34 平方米，绿化以“四季常绿，四季有花，季相明显”为植物配植理念；本工程设置无人值守智慧停车场，面积 1000.00 平方米，共设 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个。本项目利用与一期相交部分的山体，设置一条长 1200m，宽 2m 的人行游步道，路侧含景观灯，采用缓坡建设形式。

3.5 乡镇养老服务能力提升工程

3.5.1 新建工程

本项目新建工程包括三口镇养老服务中心新建工程、新华乡养老服务中心改扩建工程中的老年公寓、仙源镇养老服务中心建设工程中的仙源养护院和仙源老年公寓、永丰乡养老服务中心改建工程、乌石镇养老服务中心改扩建工程中的养护院和旅居养老以及焦村镇养老服务中心新建工程。

1、建筑工程

（1）三口镇

①三口养护院

本工程规划建设 1 栋养护院建筑面积 2250.00 平方米，其中生活区建筑面积 1687.50 平方米（含生活用房等），提供普通床位 50 个；配套服务区建筑面积 562.50 平方米（含厨房、餐厅、消防室、监控室等）。

②三口老年公寓

本工程规划建设 1 栋老年公寓建筑面积 3750.00 平方米，其中养护中心建筑面积 2812.50 平方米（含生活用房、医务室、休闲活动室

等），提供社会化养老床位 70 个；配套服务用房建筑面积 937.50 平方米（含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等）。

（2）新华乡

①养护院

本工程养护院新建地上 2 层建筑，建筑面积 2016.00 平方米，提供普通床位 150 个。

②老年公寓

本工程规划建设 1 栋养护中心建筑面积 3750.00 平方米，含生活用房、医务室、休闲活动室等，提供社会化养老床位 100 个；配套服务区建筑面积 1250.00 平方米（含厨房、餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等）。

（3）仙源镇

①仙源养护院

本工程规划建设 1 栋养护院建筑面积 4000.00 平方米，其中生活区建筑面积 3000.00 平方米（含厨房、食堂、管护中心等），提供普通床位 100 个；配套服务区建筑面积 1000.00 平方米（含厨房、食堂、管护中心等）。

②仙源老年公寓

本工程规划建设 1 栋老年公寓建筑面积 10200.00 平方米，其中养护中心建筑面积 7650.00 平方米（含生活用房、医务室、休闲活动室等），提供社会化养老床位 240 个；配套服务用房建筑面积 2550.00 平方米（含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等）。

（4）永丰乡

本次新建永丰乡养老服务中心建筑面积 3375.00 平方米，其中养护中心建筑面积 2531.25 平方米（含生活用房、医务室、休闲活动室等），提供社会化养老床位 60 个；配套服务区建筑面积 843.75 平方米（含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等）。

（5）乌石镇

①养护院

本次工程新建一栋 2 层部分 3 层建筑，建筑面积 3045.00 平方米，可提供普通床位 60 个，其中生活区建筑面积 2283.75 平方米（含生活用房等），配套服务区建筑面积 761.25 平方米（含厨房、食堂、管护中心等）。

②旅居养老

本工程新建 3 栋地上 3 层部分 4 层的建筑，作为乌石旅居养老中心。乌石旅居养老中心建筑面积 3542.00 平方米，可提供旅居养老床位 60 个，其中田园式旅居体验中心建筑面积 2656.50 平方米（含生活区、医养服务区、文化休闲区等），配套服务用房建筑面积 885.50 平方米（含自助餐厅、健康护理咨询等）。

（6）焦村镇

本工程规划新建 1 栋养老服务中心建筑面积 4746.00 平方米，其中养护中心建筑面积 3559.50 平方米（含生活用房、医务室、休闲活动室等），提供社会化养老床位 120 个；配套服务区建筑面积 1186.50 平方米（含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等）。地下建筑

面积 380.00 平方米，设消防泵房及消防水池。

2、结构工程

（1）建设标准

本工程拆除新建建筑设计使用年限为 50 年，结构安全等级为二级，建筑结构抗震设防标准，抗震设防类别为乙类，抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.15g。

（2）结构体系及基础形式

本工程建筑结构安全等级为二级，均采用现浇钢筋混凝土框架结构体系。本工程结构采用钢筋混凝土框架结构，基础形式根据下一阶段地勘报告确定。

3、给排水工程

（1）水源

本工程水源接用原有给水管道，作为本项目生活及消防的给水水源。采用市政压力直接供水。

（2）排水工程

屋面雨水均采用外排水系统，汇集后重力排至室外雨水管网，最终排入市政雨水管道；项目空调冷凝水采用有组织排放，汇集后排至室外散水坡或雨水干管，冷凝水附近有雨水立管时就近接入雨水管。厨房预留废水接口，排至室外时先经过隔油池处理后，再汇合至污水管网。生活污水经化粪池处理后，排入市政污水管网。

4、电气工程

（1）电源

本工程电源接用场地原有配电房，在原配电房进行增容已满足本项目用电。

（2）负荷等级

本工程消防设备用电、生活用房、医务室、休闲活动室、健康护理咨询、医务室、入驻登记室、储藏室、生活用房等一般照明按二级负荷供电；其他按三级负荷供电。

（3）防雷及接地

本工程各建筑防雷设施均按三级防雷设计，低压配电系统的接地形式为 TN-C-S 制。

（4）弱电智能化系统

项目弱电智能化系统以老年人居住室为主，包含通信系统、计算机网络系统、综合布线系统、室内无线覆盖系统、无线对讲系统保证对讲机在建筑主要工作区域通信畅通、有线电视系统、背景音响及紧急广播系统、安全防范系统等。

5、暖通工程

项目主体建筑用房采用分体式空调，冷凝水有组织排放。

3.5.2 提升改造工程

本工程提升改造内容包含耿城镇养老服务中心提升改造工程、仙源镇养老服务中心中的越山养老中心提升工程以及新明乡养老服务中心提升改造工程。

1、功能分区

（1）耿城镇

本次改造耿城镇养老服务中心现状一栋地上 4 层建筑，改造面积 2300.00 平方米，其中改造生活用房 1620.00 平方米，多功能活动室 200.00 平方米，其他内部结构改造 480.00 平方米。生活用房改造后，可满足提供社会化养老 90 床位；多功能活动室改造后，可满足提供阅读、棋牌等多功能休闲活动场地。

（2）仙源镇

本工程将现状越山养老中心改造成文化式旅居体验中心，同时建设配套服务用房。改造后文化式旅居体验中心建筑面积 2250.00 平方米（含生活区、康养服务区、文化休闲区等），可提供旅居养老床位 60 个；配套服务用房建筑面积 750.00 平方米（含自助餐厅、健康护理咨询等）；建筑外侧新增一部载重 1.30T 的四层四站无机房客梯，面向外走廊开门。外挂电梯为钢框架结构；基础采用筏板基础；电梯基坑侧壁为现浇钢筋混凝土结构。

（3）新明乡

本次改造新明乡养老服务中心现状一栋地上 2 层生活用房，改造面积 1390.00 平方米，生活用房改造后，建成后可提供普通床位 50 个。同时进行屋顶防水工程和消防提升改造，并配套道路广场、健身器材和入口形象提升等。

2、建筑改造提升方案

本工程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。走廊、楼梯间、养老房间、卫生间及特殊功能室等地面采用防滑地砖，其余采用水泥砂浆楼地面。走廊、楼梯间、养

老房间等采用白色内墙乳胶漆，同时楼梯、走廊配备扶手，方便腿脚不便的老人行走；卫生间墙面采用瓷砖铺设整个墙面，同时内部配备无障碍设施。卫生间采用集成吊顶；走廊、楼梯间、等顶棚采用白色内墙乳胶漆，其余采用白色内墙乳胶漆。铝合金门窗与墙身交界处用水泥砂浆嵌严密，外侧用防水硅胶密封防渗水，内侧窗台采用干挂处理+实木板框内嵌。本次改造拆除原有屋面，重新加以翻新，解决防水问题。屋面防水采用混凝土板面刷 1.2 厚聚合物+水泥基复核防水涂料。同时对女儿墙进行加固，确保安全。

3、周边配套设施提升工程

本项目周边配套设施提升工程主要位于仙源镇养老服务中心，提升内容包括卫生服务中心、图书阅览室和王子洲书画展览馆。

（1）卫生服务中心

仙源镇养老服务中心建设工程将优化卫生服务中心，建筑面积 400.00 平方米，提升康养卫生服务设施，更新医疗设备、推进基础建设和基本设备更新，满足人民群众基本康养服务需要。

（2）图书阅览室

本工程提升改造现状图书阅览室，建筑面积 300.00 平方米，主要为新增桌椅、书架等内部装饰装修。

（3）王子洲书画展览馆

本工程对现状王子洲书画展览馆室内新增展台、展墙等，展览馆室建筑面积 250.00 平方米。

4、其他改造工程

其他改造工程包括入口形象提升工程、加装电梯工程等。

3.5.3 室外工程

1、道路广场工程

本工程道路铺装采用 30 厚 AC-10 细粒式沥青混凝土面层+50 厚 AC-25 粗粒式沥青混凝土面层+现状基层+素土夯实；广场铺装采用荔枝面芝麻灰花岗岩+乳化沥青透层+200 厚 C20 混凝土垫层+250 厚级配碎石垫层+素土夯实。

2、道路硬化工程

三口镇养老服务中新现状有一长 500 米，宽 4 米的道路，为砂石路面，本次改造为沥青路面。具体做法为 30 厚 AC-10 细粒式沥青混凝土面层+50 厚 AC-25 粗粒式沥青混凝土面层+现状基层+素土夯实。

3、智慧停车场

停车场铺装采用 80 厚承重井字植草砖+30 厚 1: 8 水泥砂浆+70 厚含水层碾压+150 厚 C20 混凝土+200 厚级配碎石+素土夯实。

4、生态停车场

生态停车场铺装采用 130 厚种植土+400×200×80 灰色井字型预制植草砖+50 厚 1: 3 干硬性水泥砂浆+200 厚级配砂石+200 厚碎石垫层+素土夯实。

5、田园农场

乌石镇养老服务中心建设一处田园农场，占地面积 4000.02 平方米，主要包含蔬菜种植、家禽饲养等内容。

6、绿化工程

根据黄山市的气候状况、环境特征、项目区域范围的立地条件，结合景观构思、防护功能要求确定，作到充分绿化和满足多种游憩及审美的要求。植被以乡土树种为主。

7、景观工程

仙源镇养老服务中心在室外新建 1 处亭台楼阁等，供老人日常休闲散步。

8、健身设施

本项目优化养老服务中心室外健身场地设施的空间布局，更新健身器材，推进健身步道等场地设施建设。

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

四、项目投资估算及资金筹措

4.1 编制依据及原则

4.1.1 编制依据

- 1、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 2、《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（建标〔2017〕191号）；
- 5、建筑工程费用参照2018年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 6、建筑安装装饰工程费用参照2018年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 7、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 8、综合取费均按省建设厅和当地相关工程取费规定确定；
- 9、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 10、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及室外工程的建筑工程设备购置及安装工程费用。
- 2、工程建设其他费：收购费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工程费、环评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费。

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

4、债券发行费：按债券发行额度的 1.1‰计取。

4.2 项目投资估算

项目总投资为 25326.93 万元。其中：工程费用为 21113.42 万元，占总投资的 83.36%；工程建设其他费为 2261.24 万元，占总投资的 8.93%；工程预备费为 1168.73 万元，占总投资的 4.62%；建设期利息 765.61 万元，占总投资的 3.02%；债券发行费 17.93 万元，占总投资的 0.07%。投资组成详见下表：

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	15897.25	5216.17	0.00	21113.42				
(一)	智慧养老服务系统	0.00	900.00	0.00	900.00				
1	民政养老监管平台	0.00	290.00	0.00	290.00				
1.1	养老数据自动分析系统		150.00		150.00	套	1.00	1500000.00	配套养老数据库,自动分析,形成数据可视化大屏展现,便于决策及分析
1.2	补贴资金全流程记录监督系统		80.00		80.00	套	1.00	800000.00	全流程记录补贴资金从申请、审批到使用情况,数据自动上报及监督
1.3	从业人员数据自动收集系统		60.00		60.00	套	1.00	600000.00	辖区内养老从业人员的详细数据自动收集及上报、形成从业人员数据库
2	养老需求及健康管理平台	0.00	200.00	0.00	200.00				
2.1	档案及需求管理系统		50.00		50.00	套	1.00	500000.00	完善的老人档案数据,包括基本信息、家属信息、居住信息、助补信息、需求标签、健康情况、健康档案
2.2	生活能力评估系统		60.00		60.00	套	1.00	600000.00	结合移动互联网技术、OCR 身份证识别、电子手写签名等技术有效地保障了老人评估能力等级
2.3	健康管理及干预系统		90.00		90.00	套	1.00	900000.00	支持各种物联网设备、一体机设备的健康数据自动采集、建立健康档案
3	安全管护平台	0.00	410.00	0.00	410.00				

3.1	安防监控及报警系统		260.00		260.00	套	1.00	2600000.00	包括紧急呼叫器、烟雾报警器、燃气泄漏报警器、门磁、水浸、红外探测器、睡眠监测仪、摄像头等
3.2	老人定位放走失系统		150.00		150.00	套	1.00	1500000.00	行动轨迹跟踪、SOS 紧急呼叫、电子围栏报警、跌倒报警、心率实时监测、通话沟通
(二)	城区智慧养老服务中心建设工程	4205.65	1053.00	0.00	5258.65				位于城区甘棠镇清潭路东侧
1	主体工程	3888.00	1053.00	0.00	4941.00				1 栋，8 层框架结构建筑
1.1	养老服务中心	3168.00	792.00		3960.00	m²	12000.00	3300.00	提供社会化养老床位 300 个
1.2	智慧养老数据中心	78.00	117.00		195.00	m²	300.00	6500.00	集成老人基础信息数据、养老服务机构数据、智慧健康养老数据等
1.3	配套服务用房	576.00	144.00		720.00	m²	2400.00	3000.00	含厨房餐厅、医务室、理发间、洗衣房、休闲活动室等
1.4	附属用房	66.00			66.00	m²	300.00	2200.00	含入驻登记室、监控室、消防室、储藏间等
2	室外工程	186.85	0.00	0.00	186.85				
2.1	道路工程	72.00			72.00	m²	1800.00	400.00	长 300m，宽 6m，与一期相连，需破除部分山体
2.2	广场工程	17.17			17.17	m²	858.35	200.00	含休闲健身设施、晾晒区、座椅等，采用智慧路灯
2.3	绿化工程	20.53			20.53	m²	933.34	220.00	
2.4	智慧停车场	25.00			25.00	m²	1000.00	250.00	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
2.5	室外电气工程	29.80			29.80	m²	1862.51	160.00	
2.6	室外给排水工程	22.35			22.35	m²	1862.51	120.00	
3	休闲健身配套工程	130.80	0.00	0.00	130.80				

3.1	游步道	120.00			120.00	m²	2400.00	500.00	长 1200m, 宽 2m, 路侧含景观灯, 采用缓坡建设形式
3.2	休闲平台	10.80			10.80	m²	120.00	900.00	共 2 处, 半山腰一处, 山顶一处
(三)	乡镇养老服务能力提升工程	11691.60	3263.17	0.00	14954.77				共 8 个乡镇
1	三口镇养老服务中心新建工程	1588.50	345.00	0.00	1933.50				位于赵家村东侧
1.1	主体工程	1380.00	345.00	0.00	1725.00				
1.1.1	三口养护院	495.00	123.75	0.00	618.75				提供普通床位 50 个
1.1.1.1	生活区	378.00	94.50		472.50	m²	1687.50	2800.00	含生活用房等
1.1.1.2	配套服务区	117.00	29.25		146.25	m²	562.50	2600.00	含厨房、餐厅、消防室、监控室等
1.1.2	三口老年公寓	885.00	221.25	0.00	1106.25				提供社会化养老床位 70 个
1.1.2.1	养护中心	675.00	168.75		843.75	m²	2812.50	3000.00	含生活用房、医务室、休闲活动室等
1.1.2.2	配套服务用房	210.00	52.50		262.50	m²	937.50	2800.00	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
1.2	室外工程	148.50	0.00	0.00	148.50				
1.2.1	道路广场	36.67			36.67	m²	1833.36	200.00	含休闲健身设施、晾晒区、座椅等, 采用智慧路灯
1.2.2	智慧停车场	12.50			12.50	m²	500.00	250.00	可提供 20 个停车位, 含电动汽车充电桩 4 个
1.2.3	绿化工程	29.33			29.33	m²	1333.34	220.00	
1.2.4	室外电气工程	40.00			40.00	m²	2500.02	160.00	
1.2.5	室外给排水工程	30.00			30.00	m²	2500.02	120.00	
1.3	道路硬化工程	60.00			60.00	m²	2000.00	300.00	长 500m, 宽 4m, 现状为砂石路面, 改造为沥青路面

2	耿城镇养老服务中心提升改造工程	276.80	171.60	0.00	448.40				
2.1	建筑装修改造工程	235.80	171.60	0.00	407.40				4 层框架结构
2.1.1	生活用房	64.80	97.20		162.00	m²	1620.00	1000.00	含屋内卫生间、阳台改造,可提供社会化养老 90 床位
2.1.2	多功能活动室	9.60	14.40		24.00	m²	200.00	1200.00	提供阅读、棋牌等多功能休闲活动场地
2.1.3	其他内部结构改造	38.40			38.40	m²	480.00	800.00	含楼梯间、走道、门窗等
2.1.4	屋顶防水工程	23.00			23.00	m²	575.00	400.00	含女儿墙加固、楼顶晾晒区等
2.1.5	消防提升改造	100.00	60.00		160.00	项	1.00	1000000.00	含喷淋系统等
2.2	室外配套设施提升工程	31.00	0.00	0.00	31.00				
2.2.1	道路广场	16.00			16.00	m²	800.00	200.00	可提供 20 个停车位,含电动汽车充电桩 4 个,采用智慧路灯
2.2.2	健身器材	5.00			5.00	套	1.00	50000.00	健身活动器材更新
2.2.3	入口形象提升	10.00			10.00	项	1.00	100000.00	
2.3	加装电梯	10.00			10.00	座	1.00	100000.00	4 层电梯
3	新华乡养老服务中心改扩建工程	1824.08	408.06	0.00	2232.14				辐射新华、永丰和新丰三乡镇
3.1	新华乡养护院改造工程	460.08	113.06	0.00	573.14				占地面积约 9.52 亩
3.1.1	原址扩建工程	451.58	112.90		564.48	m²	2016.00	2800.00	现状为单层,拆除原单层建筑重建为框架结构 2 层建筑,含拆除费用,提供普通床位 150 个
3.1.2	消防提升改造	0.10	0.16		0.26	项	1.00	2600.00	含消防喷淋系统等
3.1.3	无障碍坡道	8.40			8.40	m²	120.00	700.00	现状为台阶,改造为坡道

3.2	新华乡老年公寓新建工程	1364.00	295.00	0.00	1659.00				位于养护院东南侧，占地面积约 10 亩
3.2.1	建筑工程	1180.00	295.00	0.00	1475.00				新建，2 层部分 3 层建筑，含电梯，提供社会化养老床位 100 个
3.2.1.1	养护中心	900.00	225.00		1125.00	m²	3750.00	3000.00	含生活用房、医务室、休闲活动室等
3.2.1.2	配套服务用房	280.00	70.00		350.00	m²	1250.00	2800.00	含厨房、餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
3.2.2	室外工程	184.00	0.00	0.00	184.00				
3.2.2.1	道路广场	50.67			50.67	m²	2533.36	200.00	含休闲健身设施、晾晒区、廊庭、桌椅等，采用智慧路灯
3.2.2.2	智慧停车场	20.00			20.00	m²	800.00	250.00	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
3.2.2.3	绿化工程	29.33			29.33	m²	1333.34	220.00	
3.2.2.4	室外电气工程	48.00			48.00	m²	3000.02	160.00	
3.2.2.5	室外给排水工程	36.00			36.00	m²	3000.02	120.00	
4	仙源镇养老服务中心建设工程	3865.99	1199.45	0.00	5065.44				位于越山村委会南侧
4.1	主体工程	3419.95	1131.55	0.00	4551.50				共提供床位 400 个
4.1.1	仙源养护院建设工程	880.00	220.00	0.00	1100.00				新建 1 栋，4 层建筑，提供普通床位 100 个
4.1.1.1	生活区	672.00	168.00		840.00	m²	3000.00	2800.00	含生活用房等
4.1.1.2	配套服务区	208.00	52.00		260.00	m²	1000.00	2600.00	含厨房、食堂、管护中心等
4.1.2	仙源老年公寓建设工程	2407.20	601.80	0.00	3009.00				新建 1 栋，5 层建筑，提供社会化养老床位 240 个
4.1.2.1	养护中心	1836.00	459.00		2295.00	m²	7650.00	3000.00	含生活用房、医务室、休闲活动室等
4.1.2.2	配套服务用房	571.20	142.80		714.00	m²	2550.00	2800.00	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室

									等
4.1.3	越山养老中心提升工程	132.75	309.75	0.00	442.50				已建成4栋，4层框架结构建筑，含电梯，可提供旅居养老床位60个
4.1.3.1	文化式旅居体验中心	101.25	236.25		337.50	m²	2250.00	1500.00	含生活区、医养服务区、文化休闲区等
4.1.3.2	配套服务用房	31.50	73.50		105.00	m²	750.00	1400.00	含自助餐厅、健康护理咨询等
4.2	室外工程	416.94	0.00	0.00	416.94				
4.2.1	道路广场	91.53			91.53	m²	4576.72	200.00	含休闲健身设施、文化广场、晾晒区、石桌椅等，采用智慧路灯
4.2.2	智慧停车场	50.00			50.00	m²	2000.00	250.00	可提供80个停车位，含电动汽车充电桩16个
4.2.3	绿化工程	58.67			58.67	m²	2666.68	220.00	
4.2.4	景观工程	50.00			50.00	项	1.00	500000.00	含亭台楼阁等
4.2.5	室外电气工程	95.28			95.28	项	5955.04	160.00	
4.2.6	室外给排水工程	71.46			71.46	项	5955.04	120.00	
4.3	周边配套设施提升工程	29.10	67.90	0.00	97.00				
4.3.1	卫生服务中心	14.40	33.60		48.00	m²	400.00	1200.00	医疗卫生服务设施提升改善
4.3.2	图书阅览室	7.20	16.80		24.00	m²	300.00	800.00	桌椅、书架等内部装饰装修
4.3.3	王子洲书画展览馆	7.50	17.50		25.00	m²	250.00	1000.00	含展台、展墙等
5	永丰乡养老服务中心改建工程	877.50	199.13	0.00	1076.63				位于永岭公路西侧
5.1	主体工程	796.50	199.13	0.00	995.63				原址重建，含拆除费用，新建2层部分3层建筑，可提供社会化养老床位60个
5.1.1	养护中心	607.50	151.88		759.38	m²	2531.25	3000.00	含生活用房、医务室、休闲活动室等

5.1.2	配套服务用房	189.00	47.25		236.25	m²	843.75	2800.00	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
5.2	室外提升工程	81.00	0.00	0.00	81.00				
5.2.1	道路广场	23.00			23.00	m²	1150.02	200.00	含休闲健身设施、晾晒区等，采用智慧路灯
5.2.2	生态停车场	25.00			25.00	m²	1000.00	250.00	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
5.2.3	绿化工程	33.00			33.00	m²	1500.01	220.00	
6	乌石镇养老服务中心改扩建工程	1753.29	534.08	0.00	2287.37				位于舒溪村
6.1	乌石镇养护院改扩建工程	672.30	167.48	0.00	839.78				占地面积约 1.83 亩
6.1.1	拆除工程	2.40			2.40	m²	800.00	30.00	单层砖木结构破旧建筑
6.1.2	新建工程	669.90	167.48	0.00	837.38				原址重建，新建 2 层部分 3 层建筑，可提供普通床位 60 个
6.1.2.1	生活区	511.56	127.89		639.45	m²	2283.75	2800.00	含生活用房等
6.1.2.2	配套服务区	158.34	39.59		197.93	m²	761.25	2600.00	含厨房、食堂、管护中心等
6.2	乌石旅居养老改建工程	1080.99	366.60	0.00	1447.59	m²	10000.05		占地面积约 15 亩
6.2.1	建筑工程	855.40	366.60	0.00	1222.00				原址重建，含拆除费用，新建 3 栋，3 层部分 4 层框架结构建筑，含电梯，提供旅居养老床位 60 个
6.2.1.1	田园式旅居体验中心	669.44	286.90		956.34	m²	2656.50	3600.00	含生活区、医养服务区、文化休闲区等
6.2.1.2	配套服务用房	185.96	79.70		265.66	m²	885.50	3000.00	含自助餐厅、健康护理咨询等
6.2.2	室外工程	225.59	0.00	0.00	225.59				
6.2.2.1	田园农场	20.00			20.00	m²	4000.02	50.00	6 亩，含蔬菜种植、家禽饲养等

6.2.2.2	道路广场	43.76			43.76	m²	2188.02	200.00	含休闲健身设施、晾晒区、廊庭、桌椅等，采用智慧路灯
6.2.2.3	智慧停车场	20.00			20.00	m²	800.00	250.00	可提供 40 个停车位，含电动汽车充电桩 8 个
6.2.2.4	绿化工程	44.00			44.00	m²	2000.01	220.00	
6.2.2.5	室外电气工程	55.90			55.90	m²	3494.02	160.00	
6.2.2.6	室外给排水工程	41.93			41.93	m²	3494.02	120.00	
7	焦村镇养老服务中心新建工程	1371.28	280.01	0.00	1651.29				位于双溪村 205 国道旁
7.1	主体工程	1256.86	280.01	0.00	1536.87				地上 4 层，地下 1 层
7.1.1	地上建筑面积	1120.06	280.01	0.00	1400.07				
7.1.1.1	养护中心	854.28	213.57		1067.85	m²	3559.50	3000.00	含生活用房、医务室、休闲活动室等，提供社会化养老床位 120 个
7.1.1.2	配套服务用房	265.78	66.44		332.22	m²	1186.50	2800.00	含厨房餐厅、医务室、入驻登记室、储藏室等
7.1.2	地下建筑面积	136.80			136.80	0	380.00	3600.00	含消防水池等
7.2	室外工程	114.42	0.00	0.00	114.42				
7.2.1	道路广场	8.39			8.39	m²	419.47	200.00	含休闲健身设施、晾晒区等，采用智慧路灯
7.2.2	生态停车场	8.13			8.13	m²	325.00	250.00	可提供 13 个停车位，含电动汽车充电桩 3 个
7.2.3	绿化工程	38.49			38.49	m²	1749.63	220.00	0
7.2.4	室外电气工程	33.95			33.95	m²	2121.87	160.00	
7.2.5	室外给排水工程	25.46			25.46	m²	2121.87	120.00	
8	新明乡养老服务中心提升改造工程	134.16	125.84	0.00	260.00				位于新明乡 S322 省道西侧，占地面积 6.15 亩

8.1	建筑装修改造工程	93.16	125.84	0.00	219.00				地上2层建筑，提供社会化养老床位50个
8.1.1	生活用房	33.36	77.84		111.20	m²	1390.00	800.00	含屋面、外立面、门窗改造
8.1.2	屋顶防水工程	27.80			27.80	m²	695.00	400.00	含女儿墙加固等
8.1.3	消防提升改造	32.00	48.00		80.00	项	1.00	800000.00	含消防水池、喷淋系统等
8.2	室外配套设施提升工程	41.00	0.00	0.00	41.00				
8.2.1	道路广场	16.00			16.00	m²	800.00	200.00	可提供20个停车位，含电动汽车充电桩4个，采用智慧路灯
8.2.2	健身器材	15.00			15.00	套	1.00	150000.00	健身活动器材更新
8.2.3	入口形象提升	10.00			10.00	项	1.00	100000.00	
二	工程其他费			2261.24	2261.24				
1	收购费			928.00	928.00	项	1.00	9280000.00	含乌石镇、仙源镇部分房屋收购，结合资产评估报告计取
2	工程勘察设计费			509.52	509.52				《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			40.76	40.76				暂按设计费的8%计取
4	工程监理费			369.84	369.84				国家发改委价格[2007]670号，并结合市场价计取
5	招标代理费			36.11	36.11				国家计委价格[2002]1980号，并结合市场价计取
6	前期工程费			41.06	41.06				国家计委价格[1999]1283号，并结合市场价计取
7	环评费			20.20	20.20				国家环保总局[2002]125号，并结合市场价计取
8	建设单位管理费			226.02	226.02				财政部财建[2016]504号，并结合市场价计取

9	全过程造价咨询费			89.73	89.73				皖价服（2007）86 号，并结合市场价计取
三	工程预备费			1168.73	1168.73				
1	基本预备费			1168.73	1168.73				$(一+二) \times 5\%$
2	涨价预备费								
四	建设总投资				24543.39				
五	建设期利息				765.61				
六	债券发行费				17.93				
七	项目总投资				25326.93				

4.3 项目资金筹措

项目的总投资估算为 25326.93 万元，其中拟申请债券融资 16300.00 万元，占总投资的 64.36%，其余 9026.93 万元由项目单位筹措解决。

2021 年 11 月已发行金额发行利率为 3.52%，2022 年 2 月已发行金额发行利率为 3.26%，2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.21%，2024 年 5 月已发行金额发行利率为 2.56%，并按照实际发行利率测算应付利息，2024 年 9 月及未发行债券发行利率暂按 4.30% 计取，每半年付息一次，到期一次性还本。

4.4 资金使用计划

本工程分 4 年建设，建设期第一年资金投入 2117.77 万元（其中财政资金 717.77 万元），占总投资的 8.36%；建设期第二年投入 5849.29 万元（其中财政资金 2049.29 万元），占总投资的 23.10%；建设期第三年投入 171.67 万元（其中财政资金 171.67 万元），占总投资的 0.68%；建设期第四年投入 17188.20 万元（其中财政资金 6088.20 万元），占总投资的 67.87%。详见下表。

表 4-2 项目资金使用计划表

单位：万元

使用年份	使用资金	财政资金	债券资金
第一年	2117.77	717.77	1400.00
第二年	5849.29	2049.29	3800.00
第三年	171.67	171.67	0.00
第四年	17188.20	6088.20	11100.00
合计	25326.93	9026.93	16300.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目收入测算

本项目直接经济效益为经营收入，主要包括特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入等。

5.1.1 测算依据

1、单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，本项目主要包括特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入等经营收入单价如下表所示，综合考虑当地物价及收入水平，预测项目除特困人员供养补助以外的经营收入单价每三年增加 5%左右。

表 5-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
(一)	特困人员供养补助收入	元/人·年	6000.00
(二)	经营性养老收入		
1	社会化养老收入		
1.1	床位费	元/床位·月	1250.00
1.2	餐费	元/人·月	780.00
1.3	护理费	元/人·月	1000.00
2	特色旅居养老收入		
2.1	特色单人间	元/间·月	2500.00
2.2	特色双人间	元/间·月	4500.00
2.3	餐费	元/人·月	1200.00
2.4	护理费	元/人·月	1500.00
3	健康管理收入	元/人·年	600.00
4	采暖及空调收入	元/人·月	100.00
(三)	配套建筑租赁收入	元/平方米·月	45.00
(四)	养老休闲收入	元/人·月	200.00
(五)	停车收入		
1	小车位	元/次	10.00

2	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.60
(六)	广告收入		
1	电梯广告	元/月	1000.00
2	智慧路灯	元/杆·年	3000.00
3	电子大屏广告	万元/处	20.00

2、运营负荷

项目建成后，运营期首年配套建筑租赁收入、广告收入经营负荷为 70%，以后每年增加 5%，第五年起达到 90%运营负荷；项目运营期首年经营性养老收入、养老休闲收入、停车收入运营负荷为 50%，以后每年增加 5%，第五年起达到 70%持续运营负荷。

5.1.2 经营收入

本项目直接经济效益为经营收入，主要包括特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入等。

1、特困人员供养补助收入

本项目三口镇、新华乡、仙源镇、乌石镇养老服务中心建成后可为特困人员供养集中救助供养，共可提供 360 个免费床位。

根据关于印发《黄山市特困人员供养服务机构运行维护实施方案》的通知中定价以及当地消费水平综合考虑，每个人补助标准按 6000.00 元/人·年计取，综合市场价格变动。因此，在运营期内，特困人员供养补助收入共计 3240.00 万元。

2、经营性养老收入

(1) 社会化养老收入

本项目城区养老服务中心、三口老年公寓、耿城镇养老服务中心、

新华乡老年公寓、仙源老年公寓、永丰乡养老服务中心、焦村镇养老服务中心以及新明乡养老服务中心共可提供社会化养老床位 1030 个，如下表所示：

表 5-2 社会化养老床位数统计表

序号	名称	社会化养老床位数
1	城区养老服务中心	300
2	三口老年公寓	70
3	耿城镇养老服务中心	90
4	新华乡老年公寓	100
5	仙源老年公寓	240
6	永丰乡养老服务中心	60
7	焦村镇养老服务中心	120
8	新明乡养老服务中心	50
合计		1030

①床位费收入

坚持专业化，优化床位结构。聚焦高龄及失能失智老年人长期照护服务的刚性需求，不断优化养老机构床位结构。本项目可为不同年龄和需求的老人提供社会化养老床位共 1030 个床位。根据类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-3），床位平均单价（含单人间、双人间）按 1250 元/床位·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，床位费收入共计 17151.55 万元。

表 5-3 项目相关社会化养老床位收费标准

名称	收费标准
黄山市休宁洪天养老院	单人间 1700 元/床位·月，双人间 850 元/床位·月
合肥市蜀山区光明老年护理院	单人间 1500 元/床位·月，双人间 1200 元/床位·月
芜湖市鸠江区长寿源养老服务中心	1600-2350 元/床位·月
滁州市琅琊区信德养老护理中心	单人间 1400 元/床位·月，双人间 1000 元/床位·月

注：数据来源于安养帮、养老信息网等网络平台

②餐费收入

餐饮对于养老品质生活所起到的关键作用，让适老化餐饮成为主力军，努力打造更具特色的适老化餐饮“申养食坊”。本项目食堂可为 1030 位老人提供统一配餐服务。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑(详见表 5-4)，食堂餐饮单价(统一配餐)按 780.00 元/人·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，餐费收入共计 10702.57 万元。

表 5-4 项目相关社会化养老餐饮收费标准

名称	收费标准
黄山市休宁洪天养老院	780 元/床位·月
宿州市安杰养生苑	800 元/床位·月

注：数据来源于黄山市休宁洪天养老院收费一览表及安养帮网络平台

③护理费收入

护理费主要为服务照顾老人的费用，不同的老年人有不同的护理需要，包含房间清扫、给老人发放药品、换洗床单被套、日常检查房间、每日体温测量等。本项目可为 1030 位老人提供护理。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-5），护理费单价（含房间清扫、发药等）按 1000.00 元/人·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，护理费收入共计 13721.24 万元。

表 5-5 项目相关社会化养老护理收费标准

名称	收费标准
黄山市休宁洪天养老院	一级护理 1600 元/人·月，二级护理 800 元/人·月
滁州市琅琊区信德养老护理中心	单人间 1500 元/人·月，双人间 800 元/人·月
宿松县幸福老年公寓	一级护理 1360 元/人·月，二级护理 1780 元/人·月

注：数据来源于安养帮平台

因此，运营期内，社会化养老收入共计 41575.35 万元。

（2）特色旅居养老收入

本项目越山养老中心和乌石旅居养老共可提供特色旅居养老床位 120 个，其中，特色单人间 72 个，特色双人间 24 个。特色旅居中心以“文化式养老”和“田园式养老”为主要形式，以康养旅居娱乐结合为主导，以智慧养老为支撑，着力为长者提供四季游旅居养老、健康管理旅居养老等多种模式的养老服务。

①特色单人间收入

本项目提供特色单人间共 72 间。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-6），保守预计床位平均单价（均为独立单人间）按 2500 元/间·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，特色单人间床位收入共计 2397.89 万元。

表 5-6 项目相关特色养单人间老床位收费标准

名称	收费标准
北京燕园养老社区	8600 元/人·月
北京楚园养老社区	5200 元/人·月
太平·上海周浦梧桐人家	4600-15000 元/人·月

注：数据来源于泰康之家、新华养老周刊等平台市场行情

②特色双人间收入

本项目提供特色双人间共 24 间。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-7），保守预计房间平均单价（2 床位/间，含卧房、书房、会客厅等）按 4500 元/间·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，特色双人间床位收入共计 1438.73 万元。

表 5-7 项目相关特色养老双人间床位收费标准

名称	收费标准
北京楚园养老社区	7800 元/人·月
太平·上海周浦梧桐人家	6600-17000 元/双人·月

注：数据来源于泰康之家、新华养老週刊等平台市场行情

③餐费收入

特色旅居养老以食疗养生为核心，围绕我国丰富多彩的饮食文化，打造集养生药膳、素斋、绿色饮食、养生茶汤、地方养生膳食等多种食疗康养饮食。本项目特色旅居养老食堂为 120 位老人提供自助餐服务。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-8），特色旅居养老餐饮单价（自助餐）按 1200.00 元/人·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，餐费收入共计 1918.31 万元。

表 5-8 项目相关特色养老餐费收费标准

名称	收费标准
北京燕园养老社区	1800 元/人·月
北京楚园养老社区	1800 元/人·月

太平·上海周浦梧桐人家	1400 元/人·月
-------------	------------

注：数据来源于泰康之家、新华养老週刊等平台市场行情

④ 护理费收入

护理费主要为服务照顾老人的费用，不同的老年人有不同的护理需要，包含生活照料（更衣、洗漱、清洁、整理等）、饮食照料（协助老人进食和饮水）、睡眠照料（睡觉环境、整理床铺、个人卫生等）、排泄照料、安全保护、康复训练或娱乐活动等。本项目可为 120 位老人提供护理。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-9），护理费单价按 1500.00 元/人·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，护理费收入共计 2397.89 万元。

表 5-9 项目相关特色养老护理费收费标准

名称	收费标准
北京燕园养老社区	一级护理 5600 元/人·月，二级护理 7100 元/人·月
北京楚园养老社区	一级护理 6500 元/人·月，二级护理 8000 元/人·月
太平·上海周浦梧桐人家	4000-4400 元/人·月

注：数据来源于泰康之家、新华养老週刊等平台市场行情

因此，运营期内，特色旅居养老收入共计 8152.81 万元。

（3）健康管理收入

本项目通过健康管理收入作为经营性来源之一，设置智慧养老服务系统，对入住经营性养老床位（含社会化养老 1030 床位和特色旅居养老 120 床位）的老人建立健康信息档案，并按要求对健康档案进行管理共计 1150 人。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-10），健康管理单价按 600.00 元/人·月计，运营期

第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70% 满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，项目运营期内，健康管理收入共计 765.99 万元。

表 5-10 项目相关健康管理收费标准

名称	收费标准
博生堂健康管理套餐	月卡：988 元/人·月，季卡：962 元/人·月
深圳市人民医院网络医院名医中心	860 元/人·月

注：数据来源于开云智慧健康管理等平台市场行情

（4）采暖及空调收入

本项目可为对入住经营性养老床位（含社会化养老 1030 床位和特色旅居养老 120 床位）的 1150 位老人提供采暖及空调设备。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-11），采暖及空调单价按 100.00 元/人·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第三年实现 70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮 5%，项目运营期内，健康管理收入共计 765.99 万元。

5-11 项目相关采暖及空调收费标准

名称	收费标准
天长市金太阳老年公寓	单人间：190 元/人·月，双人间：140 元/人·月

注：数据来源于安养帮平台市场行情

因此，运营期内，经营性养老收入共计 51260.15 万元。

3、租赁收入

本项目建成后，将城区智慧养老服务中心建设工程、乡镇养老服务能力提升工程的配套建筑对外出租，建筑总面积 4230.80 平方米。考虑项目所在区位以黄山区为依托，参照项目周边市场水平（详见表 5-12），按 45 元/平方米·月的标准出租。项目运营期第一至第四年

实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。因此，运营期内，配套建筑租赁收入为 3293.69 万元。

表 5-12 项目周边相关出租收费标准

名称	位置	月均单价（元/ m ² ·月）
商业街店铺 05 号	黄山市黟县宏村风景区	50.1
临街门面	黄山市徽州区	50.1
临街门面	黄山市屯溪区	56.7
商业街店铺 2 层	黄山市屯溪区前园菜市场	54.3

注：数据来源于 58 同城网络平台

4、养老休闲收入

本项目建成后，为养老服务中心对入住经营性养老床位（含社会化养老 1030 床位和特色旅居养老 120 床位）的 1150 位老人提供棋牌、舞蹈、声乐、书法等。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见表 5-13），养老休闲单价按 200.00 元/人·月计，运营期第一年及第四年实现 50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现 70%满负荷运营，运营期价格每三年上浮 5%，因此，运营期间养老休闲收入共计 3063.97 万元。

表 5-13 项目周边相关养老休闲收费标准

名称	单价（元/人·月）
哈尔滨老年大学	300 元/月

注：数据来源于搜狐号等网络平台

5、停车收入

（1）停车位收入

本项目停车位共计 313 个，根据项目所在区域的停车收费水平及

周边市场案例（详见表 5-14），本项目的小型停车位收费按 10 元/个•次计取，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%，每个车位每天考虑 1.5 次周转，运营时间按 360 天/年计取。从实际角度考虑，运营期第一年至第四年运营负荷为 50%、55%、60%、65%，从第五年实现 70%持续运营负荷。项目运营期内，停车位停车收入为 1876.35 万元。

表 5-14 项目周边相关停车收费标准

项目位置	停车收费标准
黄山风景区换乘中心停车场	20 分钟以内免费；1 小时以内(含 1 小时)，10 元/次；6 小时以内(含 6 小时)，30 元/辆/次(蓝牌)；超过 6 小时，每增加 1 小时加收 1 元
黟县西递风景区停车场	15 分钟以内，免费；3 小时以内(含 3 小时)，10 元/辆/次；24 小时连续停放，40 元/辆/次
黟县古城东门停车场	30 分钟以内，免费；1 小时以内(含 1 小时)，5 元/辆/次；超过 1 小时，每增加 1 小时加收 3 元
黎阳 in 巷地下车停车场	20 分钟以内，免费；2 小时以内(含 2 小时)，5 元/辆/次；超过 2 小时，没增加 1 小时加收 5 元

注：数据来源于项目周边相关停车场收费标准

（2）新能源汽车充电桩收入

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》，本项目共配套设置 63 个充电桩。参考全国充电桩相关案例（详见表 5-15），每个充电桩每天考虑 1.5 次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按 1.6 元/千瓦时计取，年运营时间为 360 天，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。综合考虑市场价格变动，运营期第一年至第四年运营负荷为 50%、55%、60%、65%，从第五年实现 70%持续运营负荷。项目运营期内，新能源汽车充电桩收入为 1812.80 万元。

因此，运营期内，停车收入共计 3689.15 万元。

6、广告收入

（1）电梯广告收入

根据市场相关广告收入定价及当地经济发展水平，本项目在工程范围内设置 26 座电梯广告位，按 1000.00 元/月标准进行出租，综合考虑市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。从实际角度考虑（详见表 5-16），项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。因此，运营期内，电梯广告收入共计 449.80 万元。

表 5-16 项目相关电梯广告收入收费标准

名称	收费标准
合肥楼宇社区医疗机构影院大厅电梯间海报广告	1920 元/月
长乐泰禾一期小区电梯广告位	2133 元/月

注：数据来源于户外宝平台、开标结果公告

（2）智慧路灯收入

本项目建成后，计划在项目范围内设置 18 个智慧路灯灯箱广告位，用于对外出租。根据市场相关广告收入定价（详见表 5-17），结合当地经济水平，本项目的路灯灯箱广告收费暂取为 0.3 万元/杆·年计。综合市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。因此，运营期内，智慧路灯收入共计 77.85 万元。

表 5-17 相关灯箱广告行情一览表

序号	地点	数量（个）	单价（万元/杆·年）
1	株洲智慧路灯广告经营权	18	1.93
2	黄山公交候车亭灯箱广告	439	0.31

3	黄山市中心城区公交站亭灯箱广告	577	0.26
---	-----------------	-----	------

注：数据来源参考搜狐网、黄山市公共资源交易中心平台

（3）电子大屏广告

本项目建成后，计划在项目范围内设置 9 个电子大屏广告，用于对外出租。根据市场相关广告收入定价（详见表 5-18），结合当地经济水平，本项目的电子大屏广告收费暂取为 20.00 万元/处计。综合市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。因此，运营期内，灯箱广告收入共计 2582.55 万元。

表 5-18 电子大屏广告行情一览表

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

注：数据来源于黄山市公共资源交易中心平台

因此，项目运营期内，广告收入共计 3110.20 万元。

综上所述，运营期内，项目运营总收入共计 67657.15 万元。

详见下表：

表 5-19 项目经营收入估算表

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期(年)						
				1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	特困人员供养补助收入		3240.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	数量	床位		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	补助标准	元/人·年		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
二	经营性养老收入		51260.15	2308.74	2539.61	2770.49	3151.43	3393.85	3393.85	3563.54
1	社会化养老收入		41575.35	1872.54	2059.79	2247.05	2556.02	2752.63	2752.63	2890.27
1.1	床位费		17151.55	772.50	849.75	927.00	1054.46	1135.58	1135.58	1192.35
	数量	床位		1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00
	平均单价（含单人间、双人间）	元/床位·月		1250.00	1250.00	1250.00	1312.50	1312.50	1312.50	1378.13
1.2	餐费		10702.57	482.04	530.24	578.45	657.98	708.60	708.60	744.03
	数量	人		1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00
	单价（统一配餐）	元/人·月		780.00	780.00	780.00	819.00	819.00	819.00	859.95
1.3	护理费		13721.24	618.00	679.80	741.60	843.57	908.46	908.46	953.88
	数量	人		1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00
	平均单价（含房间清扫、发药等）	元/人·月		1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50
2	特色旅居养老收入		8152.81	367.20	403.92	440.64	501.23	539.78	539.78	566.77
2.1	特色单人间		2397.89	108.00	118.80	129.60	147.42	158.76	158.76	166.70
	数量	间		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价（均为独立单人间）	元/间·月		2500.00	2500.00	2500.00	2625.00	2625.00	2625.00	2756.25

2.2	特色双人间		1438.73	64.80	71.28	77.76	88.45	95.26	95.26	100.02
	数量	间		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价（2床位/间，含卧房、书房、会客厅等）	元/间·月		4500.00	4500.00	4500.00	4725.00	4725.00	4725.00	4961.25
2.3	餐费		1918.31	86.40	95.04	103.68	117.94	127.01	127.01	133.36
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（自助餐）	元/人·月		1200.00	1200.00	1200.00	1260.00	1260.00	1260.00	1323.00
2.4	护理费		2397.89	108.00	118.80	129.60	147.42	158.76	158.76	166.70
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均单价（含康养指导、康复保健等）	元/人·月		1500.00	1500.00	1500.00	1575.00	1575.00	1575.00	1653.75
3	健康管理收入		765.99	34.50	37.95	41.40	47.09	50.72	50.72	53.25
	数量	人		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	单价	元/人·年		600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50
4	采暖及空调收入		765.99	34.50	37.95	41.40	47.09	50.72	50.72	53.25
	数量	人		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	时间（冬季11-1月，夏季6-8月）	月/年		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价	元/人·月		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25
三	配套建筑租赁收入		3293.69	159.92	171.35	182.77	203.90	215.90	215.90	226.69
	面积	平方米		4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80
	月均单价	元/平方米		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61
四	养老休闲收入		3063.97	138.00	151.80	165.60	188.37	202.86	202.86	213.00
	数量	人		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	单价（含棋牌、舞蹈、声乐、书法等）	元/人·月		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50
五	停车收入		3689.15	166.16	182.77	199.39	226.81	244.25	244.25	256.46

1	小车位		1876.35	84.51	92.96	101.41	115.36	124.23	124.23	130.44
	数量	个		313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	停车周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
2	新能源汽车充电桩		1812.80	81.65	89.81	97.98	111.45	120.02	120.02	126.02
	数量	个		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh/次		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
六	广告收入		3110.20	151.62	162.45	173.28	193.32	204.69	204.69	214.52
1	电梯广告		449.80	21.84	23.40	24.96	27.85	29.48	29.48	30.96
	数量	座		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	出租单价	元/月		1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50
2	智慧路灯		77.85	3.78	4.05	4.32	4.82	5.10	5.10	5.36
	数量	杆		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	年均单价（含广播广告等）	元/杆·年		3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50
3	电子大屏广告		2582.55	126.00	135.00	144.00	160.65	170.10	170.10	178.20
	数量	处		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	年均单价	万元/处		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
七	合计		67657.15	3140.44	3423.99	3707.53	4179.82	4477.54	4477.54	4690.22

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期(年)							
				8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	特困人员供养补助收入		3240.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	数量	床位		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	补助标准	元/人·年		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
二	经营性养老收入		51260.15	3563.54	3563.54	3741.72	3741.72	3741.72	3928.80	3928.80	3928.80
1	社会化养老收入		41575.35	2890.27	2890.27	3034.78	3034.78	3034.78	3186.52	3186.52	3186.52
1.1	床位费		17151.55	1192.35	1192.35	1251.97	1251.97	1251.97	1314.57	1314.57	1314.57
	数量	床位		1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00
	平均单价（含单人间、双人间）	元/床位·月		1378.13	1378.13	1447.03	1447.03	1447.03	1519.38	1519.38	1519.38
1.2	餐费		10702.57	744.03	744.03	781.23	781.23	781.23	820.29	820.29	820.29
	数量	人		1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00
	单价（统一配餐）	元/人·月		859.95	859.95	902.95	902.95	902.95	948.09	948.09	948.09
1.3	护理费		13721.24	953.88	953.88	1001.58	1001.58	1001.58	1051.66	1051.66	1051.66
	数量	人		1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00	1030.00
	平均单价（含房间清扫、发药等）	元/人·月		1102.50	1102.50	1157.63	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51
2	特色旅居养老收入		8152.81	566.77	566.77	595.11	595.11	595.11	624.87	624.87	624.87
2.1	特色单人间		2397.89	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78
	数量	间		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

	单价（均为独立单人间）	元/间·月		2756.25	2756.25	2894.06	2894.06	2894.06	3038.77	3038.77	3038.77
2.2	特色双人间		1438.73	100.02	100.02	105.02	105.02	105.02	110.27	110.27	110.27
	数量	间		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价（2床位/间，含卧房、书房、会客厅等）	元/间·月		4961.25	4961.25	5209.31	5209.31	5209.31	5469.78	5469.78	5469.78
2.3	餐费		1918.31	133.36	133.36	140.03	140.03	140.03	147.03	147.03	147.03
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（自助餐）	元/人·月		1323.00	1323.00	1389.15	1389.15	1389.15	1458.61	1458.61	1458.61
2.4	护理费		2397.89	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均单价（含康养指导、康复保健等）	元/人·月		1653.75	1653.75	1736.44	1736.44	1736.44	1823.26	1823.26	1823.26
3	健康管理收入		765.99	53.25	53.25	55.91	55.91	55.91	58.71	58.71	58.71
	数量	人		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	单价	元/人·年		661.50	661.50	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30
4	采暖及空调收入		765.99	53.25	53.25	55.91	55.91	55.91	58.71	58.71	58.71
	数量	人		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	时间（冬季11-1月，夏季6-8月）	月/年		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价	元/人·月		110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55
三	配套建筑租赁收入		3293.69	226.69	226.69	238.03	238.03	238.03	249.93	249.93	249.93
	面积	平方米		4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80	4230.80
	月均单价	元/平方米		49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70
四	养老休闲收入		3063.97	213.00	213.00	223.65	223.65	223.65	234.84	234.84	234.84

	数量	人		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	单价（含棋牌、舞蹈、声乐、书法等）	元/人·月		220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10
五	停车收入		3689.15	256.46	256.46	269.29	269.29	269.29	282.75	282.75	282.75
1	小车位		1876.35	130.44	130.44	136.96	136.96	136.96	143.81	143.81	143.81
	数量	个		313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	停车周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	单价	元/次		11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
2	新能源汽车充电桩		1812.80	126.02	126.02	132.32	132.32	132.32	138.94	138.94	138.94
	数量	个		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh/次		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94
六	广告收入		3110.20	214.52	214.52	224.43	224.43	224.43	234.44	234.44	234.44
1	电梯广告		449.80	30.96	30.96	32.51	32.51	32.51	34.13	34.13	34.13
	数量	座		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	出租单价	元/月		1102.50	1102.50	1157.63	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51
2	智慧路灯		77.85	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91
	数量	杆		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	年均单价（含广播广告等）	元/杆·年		3307.50	3307.50	3472.88	3472.88	3472.88	3646.52	3646.52	3646.52
3	电子大屏广告		2582.55	178.20	178.20	186.30	186.30	186.30	194.40	194.40	194.40

	数量	处		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	年均单价	万元/处		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
七	合计		67657.15	4690.22	4690.22	4913.12	4913.12	4913.12	5146.76	5146.76	5146.76

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（水电气油）、外购原材料费、工资及福利费、修理费、管理费、智慧系统维护费）、折旧费、摊销费以及利息支出。

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、燃气、汽油等公共耗能，根据老年人数及日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括室外工程、建筑用电、充电桩、智慧管理系统及不可预计用电，用电单价按 0.6551 元/千瓦時計取，满负荷运营时用电量为 315.60 万 kWh（详见表 5-20），用水、燃气、汽油费用按 30 万元/年计取。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。综上，运营期内，外购燃料动力费为 3077.72 万元。

表 5-20 电力测算一览表

项目	面积 (m ²)	功率指标 (w/m ²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万 kWh)
室外工程	26904.30	2	0.75	0.6	2800	6.78
建筑用电	59763.20	30	0.75	0.6	3600	290.45
充电桩						102.06
智慧管理系统						10.00
不可预计用电						4.09
合计						315.60

2、外购原材料费

(1) 食堂原材料费

项目建成将为养老服务中心提供餐饮服务，包括鱼、肉、蛋、奶、米、面、水果等食物原材料及餐具、炊具、调味品等。根据一般食堂原材料消耗及当地物价水平和项目实际服务对象综合考虑按餐

饮收入的 35%考虑，运营期 15 年内，食堂原材料费共计 4417.31 万元。

（2）护理及休闲娱乐日用品

项目建成后将对外采购护理及休闲娱乐日用品，包括四季床单、被套、毛巾、洗漱用具等生活用品及老年人休闲娱乐涉及的笔墨纸、图书、纸牌等娱乐器具等，根据当地物价水平和项目实际服务内容综合考虑按床位费、养老休闲收入的 15%计取，运营期 15 年内，护理及休闲娱乐日用品费共计 3607.82 万元。

因此，运营期内本项目外购原材料费共 8025.13 万元。

3、工资福利费

项目运营期职工共计 76 人，其中：管理人员 2 人，A 类普通人员 64 人，B 类后勤人员 10 人，年度工资福利费共计 527.04 万元（详见下表）。综合考虑实际情况，职工工资、福利费每 3 年上浮 5%。运营期内，工资及福利费共计 8736.69 万元。如下表所示：

表 5-21 工资福利费一览表

序号	类别	人数	金额	单位
1	管理人员	2	11.52	万元/年·人
2	康养护理人员	64	7.20	万元/年·人
3	后勤人员	10	4.32	万元/年·人
	合计	76	527.04	万元/年

4、修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的 5%计，修理费共计约 448.01 万元。

5、管理费

管理费按经营收入的 1%计取，运营期内，管理费用共计 676.57 万元。

6、智慧系统维护成本

参考国内相关智慧系统运营维护成本（详见下表）本项目建设智慧管理系统，系统维护成本按 10.00 万元/年考虑，结合市场价变化，维护成本每 3 年上涨 5%，运营期内，智慧系统维护成本共计 165.77 万元。

表 5-22 智慧系统维护一览表

序号	名称	价格	单位
1	2021 年上海政法学院智慧图书馆维护项目	6.34	万元/年
2	大连海事法院智慧法院办案系统设备维护	15.60	万元/年

7、其他成本

其他成本主要包括营销费，主要包括广告宣传、新媒体推广等营销成本，综合市场调研，本项目运营期首年按 120 万元/年预估，考虑项目建成后入住率上升及知名度提升等因素，每三年下降 20 万元/年，运营期内，其他成本共计 1200.00 万元。

综上所述，本项目运营期内经营成本共计 22329.89 万元。

5.2.2 折旧费

（1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，原值为 18399.22 万元，折旧额为 349.59 万元/年，运营期内，共计 5246.77 万元。

（2）机械设备折旧

机械设备折旧的折旧年限为 20 年，残值为 5%，原值为 5216.17 万元，折旧额为 247.77 万元/年，运营期内，共计 3716.52 万元。

因此，运营期内，折旧费共计 8960.30 万元。

5.2.3 摊销费

无形资产摊销年限 50 年，原值为 928.00 万元，无形资产摊销费为 18.56 万元/年。运营期内，项目运营期内摊销费共计 278.40 万元。

5.2.4 利息支出

本项目运营期的利息总支出为 8450.97 万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计 40019.56 万元，详见下表。

表 5-23 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计	运营期（年）							
			1	2	3	4	5	6	7	8
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费（水电气油）	3077.72	165.72	177.56	189.40	201.24	213.07	213.07	213.07	213.07
2	外购原材料费	8025.13	361.45	397.59	433.74	493.38	531.33	531.33	557.90	557.90
2.1	食堂原材料	4417.31	198.95	218.85	238.74	271.57	292.46	292.46	307.09	307.09
2.2	护理及休闲娱乐日用品	3607.82	162.50	178.74	194.99	221.81	238.87	238.87	250.81	250.81
3	工资及福利费	8736.69	527.04	527.04	527.04	553.39	553.39	553.39	581.06	581.06
4	修理费	448.01	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87
5	管理费	676.57	31.40	34.24	37.08	41.80	44.78	44.78	46.90	46.90
6	智慧系统维护费	165.77	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03
7	其他成本（含营销）	1200.00	120.00	120.00	120.00	100.00	100.00	100.00	80.00	80.00
8	经营成本（1+2+3+4+5+6+7）	22329.89	1245.48	1296.30	1347.12	1430.17	1482.94	1482.94	1519.83	1519.83
9	折旧费	8960.30	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35
9.1	房屋和建筑物	5243.78	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59
9.2	机械设备	3716.52	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77
10	摊销费	278.40	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
11	利息支出	8450.97	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16
12	总成本费用合计	40019.56	2475.56	2526.38	2577.19	2660.24	2713.01	2713.01	2749.90	2749.90
	其中：可变成本	22329.89	1245.48	1296.30	1347.12	1430.17	1482.94	1482.94	1519.83	1519.83
	固定成本	17689.67	1230.07	1230.07	1230.07	1230.07	1230.07	1230.07	1230.07	1230.07

续上表:

序号	项 目	合计	运营期（年）						
			9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气油)	3077.72	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07
2	外购原材料费	8025.13	557.90	585.79	585.79	585.79	615.08	615.08	615.08
2.1	食堂原材料	4417.31	307.09	322.44	322.44	322.44	338.56	338.56	338.56
2.2	护理及休闲娱乐日用品	3607.82	250.81	263.35	263.35	263.35	276.52	276.52	276.52
3	工资及福利费	8736.69	581.06	610.11	610.11	610.11	640.62	640.62	640.62
4	修理费	448.01	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87
5	管理费	676.57	46.90	49.13	49.13	49.13	51.47	51.47	51.47
6	智慧系统维护费	165.77	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
7	其他成本（含营销）	1200.00	80.00	60.00	60.00	60.00	40.00	40.00	40.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	22329.89	1519.83	1559.55	1559.55	1559.55	1602.26	1602.26	1602.26
9	折旧费	8960.30	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35
9.1	房屋和建筑物	5243.78	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59
9.2	机械设备	3716.52	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77
10	摊销费	278.40	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
11	利息支出	8450.97	614.16	614.16	614.16	605.95	495.00	442.50	151.77
12	总成本费用合计	40019.56	2749.90	2789.63	2789.63	2781.41	2713.17	2660.68	2369.94
	其中：可变成本	22329.89	1519.83	1559.55	1559.55	1559.55	1602.26	1602.26	1602.26
	固定成本	17689.67	1230.07	1230.07	1230.07	1221.86	1110.91	1058.41	767.68

5.3 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，增值税税率为 9%，附加税中城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税税率为 3%，其他附加费税税率为 2%。详见下表。

表 5-23 税金及附加一览表

序号	税 别	税率
1	增值税	9%
2	城市维护建设税	5%
3	教育费附加	3%
4	其他附加费	2%

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 2375.58 万元，其中：增值税销项税为 5318.85 万元，增值税进项税 916.75 万元，固定资产进项抵扣为 2026.52 万元。城市维护建设税税金为 118.78 万元，教育费附加税税金为 71.27 万元，其他附加费税金为 47.51 万元。综上，本项目增值税及附加共计 2613.14 万元。详见下表：

表 5-24 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期（年）						
				1	2	3	4	5	6	7
1	增值税		2375.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		5318.85	241.47	264.88	288.29	327.29	351.87	351.87	369.43
1.2	增值税进项税		916.75	43.53	47.49	51.45	57.35	61.46	61.46	63.66
1.3	固定资产进项抵扣		2026.52	197.94	217.39	236.84	269.93	290.41	290.41	305.77
2	附加税		237.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	5%	118.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	71.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	47.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计		2613.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
1	增值税		2375.58	87.94	305.77	321.87	321.87	321.87	338.75	338.75	338.75
1.1	增值税销项税		5318.85	369.43	369.43	387.84	387.84	387.84	407.13	407.13	407.13
1.2	增值税进项税		916.75	63.66	63.66	65.96	65.96	65.96	68.38	68.38	68.38
1.3	固定资产进项抵扣		2026.52	217.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税		237.56	8.79	30.58	32.19	32.19	32.19	33.87	33.87	33.87
2.1	城市维护建设税	5%	118.78	4.40	15.29	16.09	16.09	16.09	16.94	16.94	16.94
2.2	教育费附加	3%	71.27	2.64	9.17	9.66	9.66	9.66	10.16	10.16	10.16
2.3	其他附加费	2%	47.51	1.76	6.12	6.44	6.44	6.44	6.77	6.77	6.77
3	合计		2613.14	96.74	336.35	354.06	354.06	354.06	372.62	372.62	372.62

5.4 项目融资平衡方案

5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。详见下表：

表 5-25 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期				运营期		
		1	2	3	4	5	6	7
1	收入					3140.44	3423.99	3707.53
2	成本	0.00	0.00	0.00	0.00	1245.48	1296.30	1347.12
3	税金	0.00				0.00	0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	0.00	0.00	1894.96	2127.68	2360.41

续上表：

序号	年份	运营期					
		8	9	10	11	12	13
1	收入	4179.82	4477.54	4477.54	4690.22	4690.22	4690.22
2	成本	1430.17	1482.94	1482.94	1519.83	1519.83	1519.83
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	96.74	336.35
4	净收益	2749.65	2994.61	2994.61	3170.39	3073.65	2834.04

续上表：

序号	年份	运营期						合计
		14	15	16	17	18	19	
1	收入	4913.12	4913.12	4913.12	5146.76	5146.76	5146.76	67657.15
2	成本	1559.55	1559.55	1559.55	1602.26	1602.26	1602.26	22329.89
3	税金	354.06	354.06	354.06	372.62	372.62	372.62	2613.14
4	净收益	2999.50	2999.50	2999.50	3171.87	3171.87	3171.87	42714.12

5.4.2 本期债券应付利息

本项目建设期为 2021 年 8 月—2025 年 7 月，共 4 年，运营期为 2025 年 8 月—2040 年 7 月，共 15 年。其中 2021 年 8 月至 2022 年 7 月为第 1 年，以后年限以此类推，本期专项债券计划发行金额为 16300.00 万元，发行期限均为 15 年期，2021 年 11 月专项债券已发

行 1400.00 万元，2022 年 2 月专项债券已发行 800.00 万元，2022 年 6 月专项债券已发行 3000 万元，2024 年计划发行 11100.00 万元（其中 2024 年 5 月专项债券已发行 2000.00 万元，2024 年 9 月拟发行 1400.00 万元），每半年计息一次，到期一次性还本。本期债券还本付息情况如下表：

表 5-26 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	融资利率	期末本金 金额	应付利息	应付本期合 计
1		1400.00		3.52%	1400.00	8.21	8.21
2	1400.00	3800.00		3.26%/3.21%	5200.00	119.16	119.16
3	5200.00	0.00		2.56%	5200.00	171.66	171.66
4	5200.00	11100.00		4.30%	16300.00	462.39	462.39
5	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
6	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
7	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
8	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
9	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
10	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
11	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
12	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
13	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
14	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
15	16300.00			4.30%	16300.00	614.16	614.16
16	16300.00		1400.00	4.30%	14900.00	605.95	2005.95
17	14900.00		3800.00	4.30%	11100.00	495.00	4295.00
18	11100.00		0.00	4.30%	11100.00	442.50	442.50
19	11100.00		11100.00	4.30%	0.00	151.77	11251.77
合计						9212.40	25512.40

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 16300.00 万元，2021 年 11 月已发行金额发行利率为 3.52%，2022 年 2 月已发行金额发行利率为 3.26%，2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.21%，2024 年 5 月已发行金额

发行利率为 2.56%，并按照实际发行利率测算应付利息，2024 年 9 月及未发行债券发行利率暂按 4.30%计取，债券期限内应还本付息金额为 25512.40 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测算具体如下：

表 5-27 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	
1	1400.00	8.21	0.00	8.21	0.00
2	5200.00	119.16	0.00	119.16	0.00
3	5200.00	171.66	0.00	171.66	0.00
4	16300.00	462.39	0.00	462.39	0.00
5	16300.00	614.16	0.00	614.16	1894.96
6	16300.00	614.16	0.00	614.16	2127.68
7	16300.00	614.16	0.00	614.16	2360.41
8	16300.00	614.16	0.00	614.16	2749.65
9	16300.00	614.16	0.00	614.16	2994.61
10	16300.00	614.16	0.00	614.16	2994.61
11	16300.00	614.16	0.00	614.16	3170.39
12	16300.00	614.16	0.00	614.16	3073.65
13	16300.00	614.16	0.00	614.16	2834.04
14	16300.00	614.16	0.00	614.16	2999.50
15	16300.00	614.16	0.00	614.16	2999.50
16	14900.00	605.95	1400.00	2005.95	2999.50
17	11100.00	495.00	3800.00	4295.00	3171.87
18	11100.00	442.50	0.00	442.50	3171.87
19	0.00	151.77	11100.00	11251.77	3171.87
合计				25512.40	42714.12
本息覆盖倍数	1.67				

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 1.67。因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券

本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5.4.4 压力测试分析

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

项目	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下	预测收入在达到正常运营收入 95%情况下	预测收入在达到正常运营收入 90%情况下
运营净收益	42714.12	39623.80	36533.48
还本付息合计	25512.40	25512.40	25512.40
本息覆盖倍数	1.67	1.55	1.43

1、预测收入在达到 95%情况下覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	1400.00	8.21	0.00	8.21	0.00
2	5200.00	119.16	0.00	119.16	0.00
3	5200.00	171.66	0.00	171.66	0.00
4	16300.00	462.39	0.00	462.39	0.00
5	16300.00	614.16	0.00	614.16	1737.94
6	16300.00	614.16	0.00	614.16	1956.48
7	16300.00	614.16	0.00	614.16	2175.03
8	16300.00	614.16	0.00	614.16	2540.66
9	16300.00	614.16	0.00	614.16	2770.73
10	16300.00	614.16	0.00	614.16	2770.73
11	16300.00	614.16	0.00	614.16	2935.88
12	16300.00	614.16	0.00	614.16	2935.88
13	16300.00	614.16	0.00	614.16	2664.16
14	16300.00	614.16	0.00	614.16	2775.18
15	16300.00	614.16	0.00	614.16	2775.18
16	14900.00	605.95	1400.00	2005.95	2775.18
17	11100.00	495.00	3800.00	4295.00	2936.93
18	11100.00	442.50	0.00	442.50	2936.93
19	0.00	151.77	11100.00	11251.77	2936.93
合计				25512.40	39623.80
本息覆盖倍数	1.55				

2、预测收入在达到 90%情况下覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
----	--------	--	--	--	-------

	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	1400.00	8.21	0.00	8.21	0.00
2	5200.00	119.16	0.00	119.16	0.00
3	5200.00	171.66	0.00	171.66	0.00
4	16300.00	462.39	0.00	462.39	0.00
5	16300.00	614.16	0.00	614.16	1580.91
6	16300.00	614.16	0.00	614.16	1785.28
7	16300.00	614.16	0.00	614.16	1989.66
8	16300.00	614.16	0.00	614.16	2331.67
9	16300.00	614.16	0.00	614.16	2546.85
10	16300.00	614.16	0.00	614.16	2546.85
11	16300.00	614.16	0.00	614.16	2701.37
12	16300.00	614.16	0.00	614.16	2701.37
13	16300.00	614.16	0.00	614.16	2591.02
14	16300.00	614.16	0.00	614.16	2550.85
15	16300.00	614.16	0.00	614.16	2550.85
16	14900.00	605.95	1400.00	2005.95	2550.85
17	11100.00	495.00	3800.00	4295.00	2701.98
18	11100.00	442.50	0.00	442.50	2701.98
19	0.00	151.77	11100.00	11251.77	2701.98
合计				25512.40	36533.48
本息覆盖倍数	1.43				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.67，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.55，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.43，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

六、项目专项债券融资方案

6.1 债券发行依据

6.1.1 发行主体资格

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

6.1.2 地方政府债务限额管理

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

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

区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

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

6.1.3 地方政府债务预算管理

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

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

6.2 债券规模和期限安排

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模16300.00万元，发行期限均为15年期，2021年11月专项债券已发行1400.00万元，2022年2月专项债券已发行800.00万元，2022年6月专项债券已发行3000万元，2024年计划发行11100.00万元（其中2024年5月专项债券已发行2000.00万元，2024年9月拟发行1400.00万元），每半年计息一次，到期一次性还本。根据本次项目的具体情况，2021年11月已发行金额发行利率为3.52%，2022年2月已发行金额发行利率为3.26%，2022年6月已发行金额发行利率为3.21%，2024年5月已发行金额发行利率为2.56%，并按照实际发行利率测算应付利息，2024年9月及未发行债券发行利率暂按4.30%计取。还本付息总额为25512.40万元。

6.3 资金管理计划

项目单位黄山市黄山区民政局，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,提高资金使用效益,充分发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用,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“项目收益专项债券”)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。发行项目应有稳定的预期收入,对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”,“借、用、管、还”相统一,项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行,收支自求平衡”,项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划,并确保项目收益稳定。

项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出,不得用于经常性支出,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。

项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收

入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

项目收益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。

组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、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》相关要求执行。

7.2 预算管理

项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- （1）收到新增项目收益专项债券额度；
- （2）债务收入短收；
- （3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项

债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、项目收益专项债券对应项目收入应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

7.3 债券资金存储

财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

项目单位为区属国有企业等非预算单位的,由项目单位在商业银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户(以下简称“债券资金专户”),用于项目收益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项目收益专项债券所募集的资金,应分别设立独立的债券资金专户。

鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

7.4 债券资金使用

项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的,在办理资金支付前,项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批,报财政部门进行用途审查,并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的,项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后,按月上报债券资金支出信息,并按规定提供相关附件。

项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前,对已进入发行备选库并列入发行计划的项目,财政部门可预拨资金,加快项目建设进

度，债券发行后及时归垫。

项目单位应每月 5 日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后 3 个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

7.5 项目收入及运营成本

项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。

项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入、污水处理费收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行

收入信息录入。

为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

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（国资部门）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。

各类项目收益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的定的用途管理使用。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，项目收益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

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡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、融资平衡等信息，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。

开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法,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。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作,项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式,提高财政资源配置效率。

明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任,项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制,切实做到“举债必问效、无效必问责”。

7.8 部门责任

财政部门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。

7.8.1 项目主管部门职责

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

7.8.2 项目单位职责

(1) 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;项目运营期,做好年度运营成本预决算编制等工作。

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

(4) 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。

7.9 监督管理

财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理,定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

项目主管部门应建立和完善相关制度,加强对本行业项目收益专项债券发行、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。

财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使

用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《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》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

八、风险分析与管理

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

本项目涉及城区及 8 个乡镇养老服务设施，涉及面广，同时拟搭载智慧系统，提升整体养老服务设施的信息化水平，项目涉及子工程较多、类型繁杂，需加大互联网+、弱电工程及各工程之间衔接，导致项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，项目总体造价难以控制，涉及主管部门负责，同时受市场影响较大，因此项目总投测算不当会影响整体现金流量测算出现偏差，从而导致项目资金投入和现金流入不能平衡。

2、风险控制措施

（1）加强自身管理和优化

积极发挥政府引领作用，多措并举完善项目落地机制；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）总结经验和教训

充分利用现代网络信息技术，及时掌握国家政策、市场需求、消费需求变化等，积极了解乡村振兴、长三角一体化发展等国家重大战略，加强与长三角发达城市的相关信息的交流与共享，必要条件下，

可组织人员赴相关试点地区考察，总结各方经验教训，结合黄山区自身区位因素和乡镇养老发展情况，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 项目管理风险及保障措施

1、项目管理风险

本项目建设内容涉及整个黄山区区域内的养老机构提升改造建设，且建设范围大，服务范围广，因此在项目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，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合，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、风险保障措施

项目单位应当制定多个应急预案，针对群众关心的问题，加强项目管理，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保障措施。

8.1.3 建筑进度风险及控制措施

1、项目建设风险

本项目中涉及建设内容较多，包含智慧养老服务系统、城区智慧

养老服务中心建设工程和 8 个乡镇养老服务能力提升工程等多种类型，在项目的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，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合，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，由于本项目为提升改造项目，受异常恶劣的雨、雪、冰冻天气、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、涉及建筑、设备、系统软硬件等内容较多，在建设工程施工管理中，许多有关质量、成本、进度内外部协调等急需解决的问题，这些都会影响项目建设进度，导致后期运营等滞后问题。

2、风险控制措施

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。项目实施方对项目建设内容进行统筹管理，前期制定较为完善的实施计划，通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，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。在项目建设过程

中安排专人对可能涉及的水利、市政、住建、气象、环保、发改等部门逐一进行摸排，积极跟进解决。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。

8.1.4 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。

8.1.5 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、机电系统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；质量事故对周边环境产生恶劣影响等。

2、风险控制措施

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。

8.1.6 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，可能会因为疫情的影响，使得需求存在不稳定变化，同时随着民办养老机构的出现，导致市场竞争等情况造成的养老产业风险，可能会带来收益不足，实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目经营性

支出涉及物价、人力成本等变动因素，实际支出增加也会降低偿债能力。

2、风险保障措施

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

（1）还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（2）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省颁发《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险

的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，虽然黄山区政府债务率在可控范围之内，但黄山区人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省、市政府督导，并加强债务风险防控。

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

8.2.2 社会稳定风险及控制措施

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、法人和其他社会组织）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。例如建设过程中可能会遇到施工人员与当地群众之间的矛盾问题，以及施工管理过程中的质量问题。项目运营期内，老人子女对养老机构内部护理人员资格的质疑问题，确保父母可安享晚年。

2、控制措施

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，制定工程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。同时养老机构加强对护理人员的资格认证，在对护理人员招聘时标准要提高。

8.2.3 生态环境风险及保障措施

1、生态环境风险

生态环境问题整改可能存在“整体向好、局部恶化反弹”的风险。环保基础设施建设存在短板，项目涉及的生活污水处理、医疗废物集中处置等环保基础设施在建设、运行方面问题较多，如不注意按照相关排放标准进行排放，一旦发生泄漏，将会对项目周边土地、用水水质及周边生态环境造成严重危害。

2、保障措施

项目运营过程中，应当注重对生活污水、医疗废物的安全排放，采取切实有效的措施，明确到人，责任到岗，严格按照相关标准进行排放，加大环保基础设施建设投入力度，确保生活污水处理设施正常运行、污水达标排放，医疗废物依法妥善处置。不对周边生态环境造成影响。

九、事前绩效评估

9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

9.1.1 项目实施必要性

目前，人口老龄化已经成为我国一个极为严峻的社会问题，人口的老龄化程度正在加速加深。2020 年黄山区 33 项民生工程压实推进，完成投资 4.24 亿元。智慧养老服务示范中心投入试运营，区、乡镇、社区三级养老服务中心（站）实现全覆盖。2020 年第七次全国人口普查结果显示，黄山区全区常住人口为 146942 人，60 岁及以上人口为 35114 人，占 23.90%，其中 65 岁及以上人口为 26529 人，占 18.05%。人口老龄化、高龄化趋势日益明显。截止 2020 年底，黄山区乡镇养老服务中心总床位 53 张，护理型床位 27 张。

黄山市黄山区位于安徽省南部，东连旌德、绩溪，东南与歙县、徽州区毗邻，西南与休宁、黟县相依，西与石台、青阳交界，北与泾县接壤。是一座休闲宜居的幸福之城，连续多年被评为“全省美丽乡村建设先进区”。黄山属亚热带季风湿润气候区，主要特点是四季分明，夏无酷暑，冬少严寒，有“天然氧吧”之称。

随着老龄化趋势加剧，结合黄山区养老机构现状情况，传统养老模式弊端突出，考虑未来发展，依然面临诸多挑战，主要表现在：整体养老服务水平较低，服务项目单一，技术力量薄弱、特色不明显、管理水平不高、环境差等问题，且大多都是单一的养护型，缺少基础的医疗设备和专业的医务人员，配套休闲娱乐设施基础薄弱。

项目建设依托黄山的山水、人文、生态等得天独厚的优势和条件

资源优势，积极推行“智慧养老服务系统”和构建“1+N”养老服务体系新模式，扩大床位供给，改善养老环境，丰富休闲娱乐设施，增加就业岗位，提升居民收入，提高老人幸福感及获得感，推动养老事业和养老产业协同发展。因此，本项目建设对于解决老龄化增长与养老服务供给总量不足、结构失衡的矛盾，补齐城市和农村养老服务短板是迫切需要的。

9.1.2 项目实施公益性

本项目的建设是落实坚持以人民为中心发展思想、积极应对人口老龄化国家战略、服务业提质扩容增效、减轻家庭养老育幼负担、促进人口长期均衡发展、保障和改善民生、培育经济发展新动能等政策要求。本项目以解决老年人的老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐为宗旨，有效提升老年社会保障和服务水平，缓解就业压力和社会矛盾，对于黄山市构建社会主义和谐社会具有重要积极意义。项目建设后将推动养老服务产业发展，建成功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务产业化发展模式，满足多层次、多样化养老服务需求，加快推进基础设施建设，改善养老机构设施设备，加强养老服务队伍建设，不断提升服务水平。

本项目建设内容广泛，涵盖智慧养老服务、智慧养老服务中心建设、乡镇养老服务能力提升等多方面，完全通过市场化运作难度高，风险大，社会资本参与意愿小。且本项目运营期间所产生的项目收益均用来偿还债券本息，不会产生利润分配的现象，完全符合公益性项目的非盈利性要求。同时，公益性体现在公办养老机构要充分发挥托底保障作用，本项目的服务对象主要为“三无”人员，即无劳动能力、

无生活来源、无赡养人的老人，还有经济困难的失能半失能老人。为他们提供无偿、低偿的供养服务，这也是公益性最重要的对象和目标。

由此可见，本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。）的定义具有很强的社会公益性。

9.1.3 项目实施收益性

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

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要包括：特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入等相关收入，运营期15年内，项目总收入为67657.15万元。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15年内，成本总额为22329.89万元，税金及附加共计2613.14万元，因此，运营期15年内，项目总收益为42714.12万元。

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，还能提升黄山区养老服务能力，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 1.67，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.55，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.43。因此，本项目符合《试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关文件关于“发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目。

9.2 项目投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为民生服务领域，符合 2019 年 9 月 4 日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《安徽省财政厅关于开展 2021 年专项债项目评审入库工作的通知》（皖财债〔2021〕24 号）等文件规定的新增专项债券支持范围，因此本项目专项债券资金投入领域合法合规。

本项目在现有建设内容的基础上，依据《政府投资条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《黄山市市建设工程材料市场价格信息》及相关标准规范等文件，并结合相关类似工程建设经验，估算最终项目总投资 25326.93 万元，并已通过专家评审，取得项目

立项、可研批复、用地和规划预审意见的函，完成社会稳定风险评估备案等，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领域为民生服务，是合法合规的成熟项目。

1、立项决策

本项目已于2021年8月23日取得黄山市黄山区发展和改革委员会出具的《关于黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目的批复》（黄发改审〔2021〕155号），项目代码为2108-341003-04-01-284692，同意本项目立项。

项目建议书作为立项的依据，是项目所有前期工作的开端，是供项目审批机关作出初步决策的重要参考资料。它可以减少项目选择的盲目性，为下一步可行性研究打下基础。本项目的项目建议书由广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具有工程咨询单位甲级资格证书（证书编号为914401067577706562-18ZYJ18），具备承接本项目编制的资格。同时本项目项目建议书按正常审批程序报审，符合政策要求。

2、用地和规划预审意见决策

本项目已于2021年9月3日取得黄山市黄山区自然资源和规划局《关于黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目用地预审和规划选址意见》，本项目不涉及新增建设用地，不需要进行建设项目用地预审；

本项目不涉及新增建设用地，根据《安徽省自然资源厅关于推进规划用地“多审合一、多证合一”工作的通知》（皖自然资管〔2020〕34

号)的有关规定,该项目不需进行建设项目用地预审。若涉及新增建设用地,需符合土地利用总体规划和乡镇总体规划,并不得占用基本农田。

3、项目可行性研究决策

本项目已于 2021 年 9 月 8 日取得黄山市黄山区发展和改革委员会出具的《关于黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目可行性研究报告的批复》(黄发改社会〔2021〕8 号);

项目可行性研究报告是保证接下来的建设开工和建设进程能否按计划 and 预测进行的关键保证。本项目的可行性研究报告由广州金良工程咨询有限公司编制,该公司具有工程咨询单位甲级资格证书(证书编号为 914401067577706562-18ZYJ18),具备承接本项目编制的资格。同时本项目项目建议书按正常审批程序报审,符合政策要求。

4、环境影响评价

本项目已于 2021 年 8 月 25 日取得黄山市黄山区生态环境分局关于黄山市黄山区养老服务中心能力提升工程项目环境影响评价管理情况说明。

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。依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021 版),本项目不涉及环境敏感区,属于《名录》中未作规定的建设项目,即该本项目不纳入建设项目环境影响评价管理,为豁免类。

5、能评审批决策

本项目已于2021年9月3日取得黄山市黄山区发展和改革委员会批关于黄山市黄山区养老服务中心能力提升工程项目能评审批的说明。

节能评估工作的目的是为了落实节约资源的基本国策，加快建设节约型社会，避免盲目建设导致的能源浪费和用能不合理现象，以能源的高效利用促进经济社会的可持续发展。根据《固定资产投资项目节能审查办法》（2016年第44号令），本项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，无需办理能评审批手续。

6、社会稳定性风险评估决策

本项目已于2021年9月完成黄山市黄山区重大决策社会稳定风险评估备案，社会风险等级为低风险等级。

项目社会稳定风险评估目的在于使各地区在决策时，充分考虑社会的承受能力，妥善照顾各方面的利益诉求，广泛听取各方面的意见，充分考虑不同群体的利益；在实施重大项目时认真研究，科学论证，真正实现经济社会科学发展。本项目建设符合《重大行政决策暂行条例》，社会稳定风险较低，无重大不利影响。

（7）项目开工材料

本项目已于2021年12月24日取得黄山市黄山区焦村养老服务中心项目（综合楼）建筑工程施工许可证，编号3410032011270002-SX-001；本项目已于2021年12月29日取得黄山市黄山区焦村镇养老服务能力综合提升工程项目工程开工令。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为25326.93万元，其中拟申请专项债券16300.00万元，占总投资的64.36%，其余9026.93万元将由项目单

位通过自有资金以及对上争取相关补助资金等方式筹措，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（详见本项目专项债申报材料附件4），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。本项目主要收入为特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入等6大类收入、14小项收入，运营期15年内，共计67657.15万元。

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

自然条件（如场地条件、工程地质条件、水文地质等有关数据的可靠性）、市场条件（如原材料材料供应情况、价格水平、物价波动幅度等）、基础设施条件等（如给排水、供电、通讯、燃气供应、热力供应、公共交通、消防等）相关条件的具体情况。形成了一套测算逻辑清晰、事实依据充分、测算模型合理、体系架构严密的成本预测方案，确保项目预测成本不漏测、少测。为进一步论证项目收益合理性奠定了坚实依据。本项目成本主要有外购燃料动力费（水电气油）、外购原材料费、工资及福利费、修理费、管理费、智慧系统维护成本等 6 种主要运营成本，运营期 15 年内，共计 22329.89 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，黄山区积极发挥财政职能作用，努力克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，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和新冠肺炎疫情的常态化管理，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 25326.93 万元，考虑黄山区财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资 16300.00 万元，占总投资的 64.36%，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民生服务领域，且《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》的相关文件要求，债券资金投向是合规的。

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 1.67，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 16300.00 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）和《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》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 16300.00 万元专项债券，目前黄山市黄山区财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间。

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，造成项目偿债能力底下，无法取得预期效益。

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

3、债券资金管理

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

为做好项目资金管理，黄山区财政局依据上级相关文件精神结合本地区实际制定《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》。从预算管理、资金拨付使用、项目收入归集、资产管理、绩效管理、部门职责和监督管理等7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可能会因为疫情的影响，使得需求存在不稳定变化，导致项目收益出现不稳定，进而影响项目按时偿还本息，同时项目经营受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金

融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益。

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

因此，本项目偿债风险较低、是安全可控的。

9.7 绩效目标合理性

本项目绩效目标的制定依据《中华人民共和国预算法》、《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018 年）等文件精神，结合区域实际情况和黄山区十四五时期目标任务、充分考虑项目建设内容、规模和预期效果从产出数量、质量、时效、成本以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等多个方面制定了明确的绩效目标。同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，精简实用；指标内涵明确、具体、可衡量。

本项目绩效目标设定已做到最大程度的细化和量化，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等因素，与项目单位职责、

《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》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，本项目在9月已经完成项目前期审批手续中的，立项、用地预审和选址意见书、可研批复等项目前期手续，将加快项目前期准备阶段的工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期开工，顺利投入运行。此外本项目结合民生工程建设契机，大力推行智慧养老系统建设，采用先进工程技术，提升养老产业发展品种，确保项目按期竣工。

2、过程控制有效性

本项目单位为黄山市黄山区民政局，是依法设立的机关法人，下属机构有黄山区城市居民最低生活保障中心、黄山区民间组织管理局、黄山区殡葬管理所、黄山区流浪乞讨人员救助管理站。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。此外黄山区民政局结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得当、应急预案合理。

9.9 项目事前绩效评估评分表

黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目
事前绩效评估评分表

序号	类型		分值	得分
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施的必要性	10	10
		项目实施的公益性	10	10
		项目实施的收益性	5	5
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设投资合规性	10	10
		项目成熟度	10	9
3	项目资金来源和到位可行性		10	9
4	项目收入、成本、收益预测合理性		5	5
5	债券资金需求合理性		5	5
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行性	10	10
		偿债风险点	10	9
7	绩效目标合理性		10	10
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项		5	4
总分			100	96
专家组意见：				
<p>该项目根据《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》、《项目支出绩效评价管理办法》和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等文件规定开展事前绩效评估，本项目建设依托黄山市、黄山区推行“智慧养老服务系统”和构建“1+N”养老服务体系新模式，助力推动黄山区乡村振兴建设，促进养老服务业发展，保障和改善民生。本项目通过专项债券资金支持具有较强的必要性，且项目前期工作扎实、实施计划明确、偿债计划具有较强的可行性。因此，经过详细论证，最终通过专家组打分，得分为96分。专家组原则同意该项目通过事前绩效评估，具有获得专项债券资金支持的条件。</p> <p>专家组长签名：赵旺明</p> <p>2021年9月9日</p>				
	姓名	单位	专业领域	
组长	赵旺明	安庆市城乡规划设计院	城乡规划	
专家	赵荃	宿州市爱心养老院	养老咨询	
专家	张全雷	安徽国华智慧城市研究所	智慧城市	
专家	王梓	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所	会计审计	
专家	王树林	安徽典兴律师事务所	法律专业	

项目单位(主管部门)：黄山市黄山区民政局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日期：2021年9月9日

附件 1：项目绩效分析

一、绩效目标

1、短期目标

按时、安全、保质、保量完成黄山市黄山区养老服能力提升工程项目，同时建设投资应控制在 25326.93 万元以内。项目建设完成后确保可以顺利投入使用，扩大床位供给，改善养老环境，丰富休闲娱乐设施，增加就业岗位，提升居民收入，提高老人幸福感及获得感，推动养老事业和养老产业协同发展。

2、中期目标

以项目建设为契机，提升黄山区养老服务业发展水平，缓解社会养老压力，提高黄山区养老保障能力，促进黄山区养老、保障体系的完善，推动“智慧养老服务系统”和构建“1+N”养老服务体系新模式得新突破。

3、长期目标

项目运营期 15 年内，完成 67657.15 元经营收入，实现 42714.12 万元运营收益，顺利还发债本息，项目完成自我发展。经过一段时间的运营，项目形成一套完整的管理制度，提升管理水平，积累更多的社会资源和融资渠道，提供更多多样化的服务内容。融入长三角区域养老领域开放合作，推进“一体化战略下长三角区域的社会养老服务业”，实现高品质养老服务的共享发展，健全更加公平更可持续的社会保障制度，持续增进全体人民的福祉水平，实现黄山区社会经济的高质量可持续发展。

二、绩效目标分解

表 1 新增债券项目绩效目标表

项目名称		黄山市黄山区养老服能力提升工程项目			
主管部门		黄山市黄山区民政局		项目单位	黄山市黄山区民政局
项目属性		<input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目			
项目资金 (万元)		项目投资总额:		25326.93 万元	
		其中: 财政拨款		9026.93 万元	
		债券资金		16300.00 万元	
总体目标	实施目标（2021 年—2040 年）				
	目标 1: 促进黄山区经济社会稳定发展, 扩大项目收益, 确保债券的本息顺利归还				
	目标 2: 推动高质量发展养老服务业, 更好地保障和改善民生, 切实推进乡村振兴				
	目标 3: 构建 1+N 养老服务体系, 打造陶冶身心的养老福地和慢享生活的养老基地				
	目标 4: 大力推进养老服务业吸纳就业, 增加就业岗位, 提升居民收入, 提高老人幸福 感及获得感				
	目标 5: 提高养老服务质量和水平, 切实发挥养老对促进大众消费和经济发展的带动 效应				
目标 6: 不断满足老年人多样化、多层次、个性化、便利化、智慧化的养老需求, 促进 老龄事业和老龄化社会进步, 实现智慧健康养老产业可持续发展					
绩效指标	一级 指标	二级 指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出 指标	数量 指标	完成项目建设	完成智慧养老服务系统工程; 完成城区智慧养老服务中心建设工程占地面积 4666.69 平方米, 总建筑面积 15000.00 平方米; 对乡镇 8 个养老服务中心进行提升改造, 完成新建工程、提升改造工程、改建工程等, 包括三口镇养老服务中心新建工程、耿城镇养老服务中心提升改造工程、新华乡养老服务中心改扩 建工程、仙源镇养老服务中心建设建工程、永丰乡养老服务中心改建工程、乌石镇养护院改扩 建工程、乌石旅居养老改建工程、焦村镇养老服务中心新建工程和新明乡养老服务 中心提升改造工程。	全面完成
			床位数量	可提供免费床位 360 个, 社会化养老 1030 床位, 特色旅居养老 120 床位	全面完成
			停车位数量	向社会提供 313 个停车位	全面完成
		智慧 管理 指标	智慧软件系统 建设	完成民政养老监管平台、养老需求及健康管理平台和安全管护平台。民政养老监管平台包括养老数据自动分析系统、补贴资金全流程记录监督系统、从业人员数据自动收集系统。养老需求及健康管理平台包	全面完成

				括档案及需求管理系统、生活能力评估系统、健康管理及干预系统。安全管护平台包括安防监控及报警系统和老人定位放走丢系统。	
	质量指标	项目建设	顺利完成项目各项建设内容，确保顺利通过验收	全面完成	
		资金拨付程序	严格按照经批准的预算或计划指标执行资金拨付，资金拨付审批严格、手续完善	全面完成	
		时效指标	项目开展及时性	已开工	准时开工
			项目完成及时性	确保在 2025 年 8 月如期投入使用	准时投入使用
		成本指标	项目运营成本	运营期内，项目运营成本不高于 22329.89 万元	全面完成
		投资指标	项目投资总额	项目投资总额控制在 25326.93 万元以内	全面完成
	偿债风险管理	偿债风险指标	债券资金发行	结合黄山区区域偿债能力和财政情况，合理安排发行额度	全面完成
			债券资金使用	指定各类风险应急预案，提高债券资金使用安全性	全面完成
			债券资金管理	加强项目债券资金管理，优化管理方案，提升管理效率	全面完成
			债券资金偿还	提升项目管理水平，降低不合理开支提高资金使用效率，保证还本付息资金足额兑现	全面完成
	效益指标	经济效益	项目营业总收入	项目营业收入不小于 67657.15 万元，确保顺利还本付息	全面完成
			本项目运营收益	运营期内收益不小于 42714.12 万元，顺利归还债券本息	全面完成
			项目债券本息覆盖率	≥1.67 倍	全面完成
		社会效益	养老服务体系	推动“智慧养老服务系统”和构建“1+N”养老服务体系新模式	全面完成
			基础设施建设	提升农村基础设施建设水平，改善基础设施面貌	全面完成
			居民增收	提升居民收入，增加居民幸福感	全面完成
			带动就业人数	创造就业岗位 76 个以上	全面完成
			促进民生福祉	社会事业短板有效补齐	全面完成
			满足养老需求	解决了黄山区养老压力，缓解社会矛盾	全面完成
			基础设施建设	带动周边基础设施建设水平，改善基础设施面貌	全面完成
生态效益		节约集约用地	利用有效空间，合理规划，减少土地资源的浪费	全面完成	

	可持 续影 响	区域环境	改善区域生态环境，提高养老服务品质	全面完成
		老龄事业发展	大众养老消费意识的不断提升	全面完成
		区域影响力	提升黄山区智慧建设、养老产业的知名度和影响力，增强经济发展活力	全面完成
		项目可持续性	项目收益覆盖成本，确保项目自身可持续发展	全面完成
	满意 度指 标	服务 对象	老人满意度	第三方公共调查满意度得分在 85 分以上
			老人子女满意度	第三方公共调查满意度得分在 85 分以上

注：上表绩效标准为现阶段依据项目可行性研究报告编制的绩效考核标准，后期考核以设计、施工图确定的建设内容以及实际情况具体确定详细考核细则指标及管理办法。

项目单位（主管部门）：黄山市黄山区民政局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日期：2021 年 9 月 8 日

附件 2：项目收入和成本测算依据

一、项目收入测算依据

1、特困人员供养补助收入

黄山市民政局 黄山市财政局 文件

黄民福〔2021〕6号

关于印发《黄山市特困人员供养服务机构 运行维护实施办法》的通知

各区县民政局、财政局：

根据《黄山市人民政府关于全面落实 2021 年 33 项民生工程的通知》（黄政秘〔2021〕20 号）要求，市民政局、市财政局制定了《黄山市特困人员供养服务机构运行维护实施办法》，现印发给你们，请结合本地实际，认真贯彻执行。



2021 年 4 月 22 日

五、补助标准

一类特困人员供养服务机构综合定额补助标准不低于4800元/人/年；二类特困人员供养服务机构综合定额补助标准不低于6000元/人/年；三类特困人员供养服务机构综合定额补助标准不低于7200元/人/年。各区县根据本地实际，在不低于上述指导标准的基础上，制定本地区分类分档综合定额补助标准。未达到等级评定标准特困人员供养服务机构的综合定额补助标准，由区县财政部门、民政部门按照保基本的原则确定。

2、经营性养老收入

(1) 社会化养老收入

①床位费收入

入院须知				
材料和物品：		二、收费标准		
户口簿 肝功能及两对 电图、血糖、 结。 、茶杯； 拖鞋、袜子 元。	房间类别	费用	伙食费	小计
	多人间	850元/人/月	780元/人/月	1630元/人/月
	双人间	850元/人/月	780元/人/月	1630元/人/月
	单人间	1700元/间/月	780元/人/月	2480元/人/月
	套间	2500元/间/月	780元/人/月	3280元/人/月
护理标准收费				
	等级	价格	核定标准	服务内容
	三级	600/人	老人逻辑思维正常，行动自如，无不良生活习惯，能参与或配合院方组织的团体活动。	1.清扫房间卫生 2.洗床单被褥，衣物
	二级	800/人	老人逻辑思维正常，行动稍有不便，但生活能自理，有少许基础病。	1.含三级服务内容 2.增加：发药 3.特殊情况下提供帮助型
	一级	1600/人	老人思维基本正常基础病略多，行动不自如，自行穿脱衣物及洗澡和如厕有困难。	1.含二级服务内容 2.帮助老人洗脸，擦身，刮胡须，剪指甲 3.送饭到屋 4.搀扶老人去卫生间
	特护（一）	2100/人	老人卧床或有较严重基础病，大小便有失禁现象，或有老年痴呆症但尚可行走。	1.含一级服务内容 2.清理大小便，及时更换尿垫，衣物，清洗臀部，保持身体清洁 3.二小时翻身一次，防止褥疮发生
	特护（二）	2500/人	老人长期卧床，吞咽有困难，需喂水，喂饭甚至食物需要二次加工或鼻饲有重症老年痴呆症，安全丧失自理能力	1.含特一服务内容 2.对严重老年痴呆症老人必要时短时使用安全带或约束衣 3.提供鼻饲服务



合肥市蜀山区光明老年护理院
HEFEI SHUSHAN LIGHT NURSING FOR THE ELDERLY

www.hfgmhly.com

合肥敬老院的收费标准

还有按照护理等级收费。

合肥光明护理院地址：坐落于合肥市城区环湖东路 572 号环东新村旁

[首页](#)
[导航](#)
[移动端](#)
[合肥](#)

[合肥养老院](#)
[养老社区](#)
[保险查询](#)
[用户中心](#)



芜湖市鸠江区长寿源养老服务中心

[安徽 · 芜湖 · 鸠江区 鸠江区月牙路鲁李社区旁](#)
[显示地图](#)

[2019-02-19](#)
[4488](#)

1600-2350元/月



暂无图片










机构性质：[民营](#)

机构类型：[养老院](#)

成立时间：[-](#)

床位数量：[260张](#)

收住对象：[自理](#) [半护](#) [全护](#) [特护](#)

占地面积：[30亩](#)

员工人数：[-](#)

[联系我们](#)
[长者登记](#)

[查看周边交通、医疗...等设施](#)
[用户评论, 查看0条评论](#)

收费标准

提示：价格仅供参考，实际收费请电话咨询！

滁州市琅琊区信德养老护理中心
收费标准

费用明细		床位费	伙食费	管理费	护 理 费				总 费 用			
					特护	全护	半护	自理	特护	全护	半护	自理
房间类型												
豪华套间	2700	600	500	1500	1000	500	0	5300	4800	4300	3900	
单人间	1400	600	500	1500	1000	500	0	4000	3500	3000	2600	
双人间	1000	600	500	1500	1000	500	0	3600	3100	2600	2100	
三人间	800	600	500	1500	1000	500	0	3400	2900	2400	1900	
四人间	500	600	500	1500	1000	500	0	3100	2600	2100	1600	

注：总费用不包括特护项目费用，具体价格入住评级时协商。

②餐费收入

黄山市休宁洪天养老院餐费收费标准如下:

入院须知			
材料和物品:		二、收费标准	
户口簿 汗功能及两对 电图、血糖、 结。 、茶杯; 拖鞋、袜子 元。	房间类别	费用	伙食费
	多人间	850元/人/月	780元/人/月
	双人间	850元/人/月	780元/人/月
	单人间	1700元/间/月	780元/人/月
	套间	2500元/间/月	780元/人/月
小计			
护理标准收费			
等级	价格	核定标准	服务内容
三级	600/人	老人逻辑思维正常,行动自如,无不良生活习惯,能参与或配合院方组织的团体活动。	1.清扫房间卫生 2.洗床单被褥,衣物
二级	800/人	老人逻辑思维正常,行动稍有不便,但生活能自理,有少许基础病。	1.含三级服务内容 2.增加:发药 3.特殊情况下提供帮助型
一级	1600/人	老人思维基本正常基础病较多,行动不自如,自行穿脱衣物及洗澡和如厕有困难。	1.含二级服务内容 2.帮助老人洗脸,擦身,刮胡须,剪指(趾)甲 3.送饭到室 4.搀扶老人去卫生间
特护(一)	2100/人	老人卧床或有较严重基础病,大小便有失禁现象,或有老年痴呆症但尚可行走。	1.含一级服务内容 2.清理大小便,及时更换尿垫,衣物,清洗臀部,保持身体清洁 3.二小时翻身一次,防止褥疮发生
特护(二)	2500/人	老人长期卧床,吞咽有困难,需喂水,喂饭甚至食物需要二次加工或鼻饲有重症老年痴呆症,安全丧失自理能力	1.含特护(一)服务内容 2.对严重老年痴呆症老人必要时短时使用安全带或约束衣 3.提供鼻饲服务

宿州市安杰养生苑餐费收费标准如下:

机构介绍	服务内容	收费标准	配套设施	交通及周边
<p>机构介绍</p> <p>安徽安杰养老产业投资有限公司成立于2013年8月,是集养老养生医疗康复于一体的民营企业,现有员工200余人,注册资金1.16亿元人民币。安杰医院为二级综合医院。</p> <p>安杰养生苑项目位于宿州大道和钟馗路交界处,是宿州高铁新区的核心地段,也是宿州未来发展的重要区域。项目距离高铁站两分钟车程,出行快捷便利。周边环境优雅,南靠小清河景观带和园区中心公园,西临湿地公园,空气清新,环境优美,是休闲养老、康复的理想场所。安杰养生苑与澳大利亚知名养老运营机构颐康管理公司达成战略合作。该公司在东南亚养老事业上广泛受到好评,并在澳洲、新加坡、中国等地成功运营多家养老机构。安杰养生苑还与日本养老机构达成合作意向,提供专业的服务培训和技术指导,相信安杰养生苑将会以更先进的服务理念、更科学的运营管理为广大老年朋友提供更专业、完善的养老服务。</p>				
<p>服务内容</p> <p> ✓ 起居照料 ✓ 适老化餐 ✓ 书画阅览 ✓ 房间清洁消毒 ✓ 理发 ✓ 中医理疗 ✓ 紧急救助 ✓ 养生课堂 ✓ 文艺表演 </p>				
<p>收费标准</p>				

提示: 价格仅供参考, 实际收费请电话咨询!

床位费标准 (元/月)	餐费标准 (元/月)	基本服务费用 (元/月)
约1000	约800	约800
房间设施	餐饮标准	服务内容
液晶电视机		
床、床垫		
床头柜		

③护理费

黄山市休宁洪天养老院护理费收费标准如下：

入院须知			
材料和物品：	二、收费标准		
户口簿	房间类别	费用	伙食费
肝功能及两对	多人间	850元/人/月	780元/人/月
电图、血糖、	双人间	850元/人/月	780元/人/月
结。	单人间	1700元/间/月	780元/人/月
、茶杯；	套间	2500元/间/月	780元/人/月
拖鞋、袜子	护理标准收费		
元。	等级	价格	服务内容
	三级	600/人	1.含三级服务内容 2.增加：发药 3.特殊情况下提供帮助型
	二级	800/人	1.含二级服务内容 2.帮助老人洗脸、擦身、剃胡须、剪指（趾）甲 3.送饭到屋 4.搀扶老人去卫生间
	一级	1600/人	1.含一级服务内容 2.清理大小便，及时更换尿垫，衣物，清洗臀部，保持身体清洁 3.二小时翻身一次，防止褥疮发生
	特护（一）	2100/人	1.含特护服务内容 2.对严重老年痴呆症老人必要时短时使用安全带或约束衣 3.提供鼻饲服务
	特护（二）	2500/人	

(2) 特色旅居养老收入

特色单人间、特色双人间、餐费、护理费

1 泰康之家·燕园社区--护理区入住价格表

燕园--护理区入住价格表

本价格表适用于**2020年10月1日至2021年3月31日**实际入住燕园社区护理区的养老社区住户。

具体费用标准如下：

1、房屋使用费及居家费用

房型	入住人数	房屋使用费及居家费用
单人间	1人	8600

2、餐费

评估为护理一至五级的住户每人须缴纳餐费1800元/月。

3、护理服务费（仅针对护理区）

照护等级	护理服务费（元/人/月）
护理一级	5600
护理二级	7100
护理三级	8600
护理四级	10600
护理五级	13600

5 泰康之家·楚园社区--护理区入住价格表

楚园--护理区入住价格表

本价格表适用于**2020年10月1日至2021年3月31日**实际入住楚园社区护理区的养老社区住户。

具体费用标准如下：

1、房屋使用费及居家费用

房型	入住人数	房屋使用费及居家费用
单人间	1 人	5200
双人间	1 人	7800
	2 人	7800

2、餐费

评估为护理一至五级的住户每人须缴纳餐费1800元/月。

3、护理服务费（仅针对护理区）

照护等级	护理服务费（元/人/月）
护理一级	6500
护理二级	8000
护理三级	9500
护理四级	12000
护理五级	15500



蓝莓评测 Better choice • Better life		太平·上海周浦梧桐人家 入住资格
会籍费	200 万元起	
保险费	200 万元起	

蓝莓评测 Better choice • Better life		太平·上海周浦梧桐人家 收费标准 - 养老社区（自理区）
押金	3 个月房屋使用费 + 3 个月服务费 + 3 万元保证金	
房屋使用费	3500-16500 元 / 户 / 月	
服务费 / 单人	4600-15000 元 / 人 / 月	
服务费 / 双人	6600-17000 元 / 双人 / 月	

2. 养老院（护理区）

梧桐人家养老院目前可接收需护理的老人入住，具体参考价格如下：

蓝莓评测 Better choice • Better life		太平·上海周浦梧桐人家 收费标准 - 养老院（护理区）
押金	3 个月床位费 + 护理费	
床位费 + 护理费	9000-19000 元 / 人	
餐费	1400 元起 / 人 / 月	

(3) 健康管理收入

健康管理套餐

月卡
(贵宾卡)

988元

1. 经络检测1次	25元	8. 艾灸2次	60元
2. 体质辨识1次	35元	9. 汗蒸1次	30元
3. 经络疏通4次	272元	10. 中药熏蒸1次	128元
4. 艾灸2次	76元	11. 拔罐理疗2次	138元
5. 特色艾灸2次	156元	12. 健身房贵宾待遇1月	380元
6. 局部推拿2次	116元	合计:	1466元
7. 泡脚(康福)2次	50元		

半年卡
(铂金卡)

4988元

1. 常规健康体检一次(基础套餐)	680元	9. 泡脚(康福)12次	
2. 经络检测4次	150元	10. 特色艾灸12次	
3. 体质辨识6次	210元	11. 汗蒸4次	
4. 经络疏通24次	1632元	12. 中药熏蒸4次	
5. 特色经络疏通4次	468元	13. 拔罐理疗4次	
6. 无糖煎炒艾灸12次	1056元	14. 局部火疗12次	
7. 特色艾灸12次	936元	15. 健身房贵宾待遇半年	
8. 全身推拿12次	1056元	合计:	4988元

季卡
(金卡)

2888元

1. 经络检测1次	25元	9. 泡脚(康福)6次	150元
2. 体质辨识1次	35元	10. 艾灸6次	180元
3. 经络疏通12次	816元	11. 汗蒸3次	90元
4. 特色经络疏通3次	234元	12. 中药熏蒸3次	384元
5. 特色艾灸4次	468元	13. 拔罐理疗3次	204元
6. 无糖煎炒艾灸3次	264元	14. 局部火疗6次	300元
7. 局部推拿6次	348元	15. 健身房贵宾待遇3月	580元
8. 全身推拿6次	528元	合计:	4726元

年卡
(至尊卡)

8888元

1. 常规健康体检一次(基础套餐)	680元	9. 泡脚(康福)24次	
2. 全面健康体检一次(市面医院)	1280元	10. 特色艾灸24次	
3. 经络检测12次	306元	11. 汗蒸12次	
4. 体质辨识12次	420元	12. 中药熏蒸12次	
5. 经络疏通48次	3264元	13. 拔罐理疗12次	
6. 特色经络疏通24次	1872元	14. 局部火疗24次	
7. 无糖煎炒艾灸24次	2112元	15. 健身房贵宾待遇1年	
8. 特色艾灸24次	1872元	合计:	8888元
9. 全身推拿24次	2112元		

2850元管理3个月健康，“互联网+健康管理”这样收费！

开云智慧健康管理平台 2019-06-14

6月3日早上9点，在深圳市人民医院网络医院名医中心，秦先生收到了一张金额为2850元的医疗发票，收费项目不是药品，而是“网络医院健康咨询指导”等3个互联网医疗项目。在未来3个月内，该院的糖尿病 / 高血压专病团队将为他提供整合式全病程线上线下的健康管理。这是深圳市人民医院网络医院开出了首张“互联网+专病健康管理”的医疗发票，这也是全国第一张真正意义的“互联网+专病健康管理”发票，开启了我国三甲医院对专科疾病患者进行线上线下、全周期、全方位的管理的新时代。


(4) 采暖及空调收入

天长市金太阳老年公寓采暖及空调收入：

- 说明：1、此收费标准从2015年元月1日起执行。
- 2、冬季统一供暖取暖费：单人间每月190元，双人间每人每月140元，房间电费节余可抵交供暖费。
- 3、双人间包房：数字电视收视费每月按12元收取。供暖费每月按280元收取。

配套设施

3、配套建筑租赁收入



在景区商业街05号，现一楼卖饰品、奶茶，二楼餐饮

04-14


歙县-宏村 | 黄山宏村景区 | 经营中

商业街店铺 1层

500㎡
建筑面积

2.5万/月
日租金 1.67元/㎡/天

临街 可餐饮 外摆区



铺面简装 可面谈 非诚勿扰

03-07


徽州-岩寺 | 安徽省黄山市徽州区永佳大道359 | 空置中

临街门面

50㎡
建筑面积

2500元/月
日租金 1.67元/㎡/天

可餐饮 可明火



新园东路超大面宽临街商铺

28分钟前


屯溪-世纪广场 | 新园东路 | 经营中

临街门面 1层

88㎡
建筑面积

5000元/月
日租金 1.89元/㎡/天

临街 可明火 上水 下水



临街商铺

9小时前

黄山-屯溪 | 前园菜市场 | 经营中

商业街店铺 2层



100㎡
建筑面积

5417元/月
日租金 1.81元/㎡/天

临街 可餐饮 可明火 上水

4、养老休闲收入

哈尔滨老年大学最新收费标准出炉 学费标准 三年不变70岁以上半价

 潮里区工农街道恒盛社区  搜狐号

2019-09-11

近日，哈市发改委批复哈尔滨老年大学收费标准。今年老年大学收费还是延续去年标准，而且，这个新批复的收费标准自2019年9月1日起执行，将一直延续至2022年8月31日不变。对年满70周岁（含）以上的老年人学费标准按50%收取。

根据哈市发改委批复，此次老年大学收费涉及共9个系，即舞蹈系、声乐系、器乐系、书法系、美术系、保健系、语言文学系、生活艺术系、计算机系。舞蹈系共有中国舞表演班、交谊舞班等8个班；声乐系共有声乐班、名乐赏析班等6个班；器乐系有西洋乐器班、民族乐器班等4个班；美术系有国画

器班、民族乐器班等4个班；美术系有国画班等3个班；书法系有书法班、篆刻班等3个班；保健系有按摩初级班、按摩中级班、按摩高级班等9个班；语言文学系有外教口语班、文艺系列班等4个班；生活艺术系有数码摄影系列班、家庭烹饪系列班等6个班；计算机系有计算机班等3个班。

在收费方面，养老护理班学制一个月，学费30元/月；保健系列学制一年，收费180元/年；中式烹调师系列班学制一个月，学费300元/月；摄影师系列学制一个月，学费200元/月。

5、停车收入

(1) 停车位收入

黄山风景区换乘中心停车场 机动车停放收费标准		
适用车型	小型机动车/大型机动车	
停放时间	收费额	备注
20分钟以内	免费	含20分钟
1小时以内 (含1小时)	10元/辆/次	基础价
6小时以内 (含6小时)	30元/辆/次 (小型机动车/蓝牌) 40元/辆/次 (大型机动车/黄牌)	基础价
超过6小时	每增加1小时 加收1元	不足1小时 按1小时计算
执行公务的军车/警车/消防车/急救车/工程抢险车 /市政维修车等特种车辆免收停车费。		
黄山风景区价格监督检查分局 价格举报电话: 12358		

黟县西递停车场 机动车停放收费标准		
收费批准文号：黟价（2018）20号		
停放时间	收费额	备注
15分钟以内	免费	含十五分钟
3小时以内 (含3小时)	20座以下（不含20座），10元/辆/次 20座以上（含20座），20元/辆/次	基础价
超过3小时	每增加1小时 加收2元	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	20座以下（不含20座），40元/辆/次 20座以上（含20座），50元/辆/次	含基础价在内
超过24小时	按前述标准重新计费	
执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车等免收停车服务费。		
黟县价格监督检查分局 收费监督电话：0559-12358		

黟县古城东门停车场 机动车停放收费标准		
适用车型	小型机动车/大型机动车	
停放时间	收费额	备注
30分钟以内	免费	含30分钟
1小时以内 (含1小时)	5元/辆/次（小型机动车/蓝牌） 10元/辆/次（大型机动车/黄牌）	基础价
超过1小时	每增加1小时加收3元 （小型机动车/蓝牌） 每增加1小时加收4元 （大型机动车/黄牌）	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	30元/辆/次（小型机动车/蓝牌） 40元/辆/次（大型机动车/黄牌）	含基础价在内
超过24小时	按前述标准重新计费	
执行公务的军车/警车/消防车/急救车/工程抢险车 /市政维修车等特种车辆免收停车费。		
黟县价格监督检查分局 收费监督电话：0559-12358		

黎阳in巷停车场 机动车停放收费标准		
适用车型	小型机动车	
停放时间	收费额	备注
20分钟以内	免费	含20分钟
2小时以内 (含2小时)	5元/辆/次	基础价
超过2小时	每增加1小时 加收5元	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	35元/辆/次	含基础价在内
超过24小时	超出部分按照5元/小时收取停车费用	
执行公务的军车/警车/消防车/急救车/工程抢险车 /市政维修车等特种车辆免收停车费。		
屯溪价格监督检查分局 收费监督电话：0559-12358		

(2) 新能源汽车充电桩收入

快充充电桩的充电桩

目前主流的充电桩是以电量度为单位收费的，一度电不同地区有不同的价格，一般集中在1.6元到1.8元之间，200公里的新能源汽车电池容量大概为31千瓦时，也就是需要31度电左右，所以充满一次电大概需要49.6元到55.8元。

车型	电池容量 (千瓦时)	续航里程 (公里)	单位电耗 (公里/千瓦时)
长城 C30EV	26.57	200	7.5
众泰 E200 Pro	31.9	301	9.4
比亚迪 e5 300	43	305	7.1
北汽 EX360	48	318	6.6
瑞虎 3xe	49	351	7.2
吉利帝豪 EV450	52	400	7.7
比亚迪 e6	82	400	4.9
特斯拉 Model S	90	557	6.2

6、广告收入

(1) 电梯广告

首页 > 安徽 > 合肥 > 瑶海区 > 海报



 收藏  分享  对比  地图  纠错  认领

合肥楼宇社区医疗机构影院等大厅电梯间框架消防电梯海报广告

媒体编号: AH-HF0285 更新时间: 2020-2-29 浏览量: 20次  [企业执照认证]

媒体位置: 合肥 瑶海区 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得, 一半商业+一半消防公益

当前方案: 1周(周期)+标准(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票 

制作服务: 

安装服务: 

其他服务: 

媒体周期: 1   x 1周

媒体数量: 1   x 个

总市场价: **¥480.00元/1周**

福州市长乐区泰禾红誉一期小区业主委员会

关于长乐泰禾一期小区电梯广告位等公开招租 开标结果的公告

尊敬的泰禾一期小区全体业主：

小区电梯广告位等公共收益部分公开招租，经过开标前7天公告（公告时间：2021年8月11日-2021年8月17日），于2021年8月18日在长乐泰禾一期小区业委会大会议室公开开标，在首占镇洲元社区领导共同见证下，开标顺利完成，开标过程在小区企业微信中进行了现场直播，现将开标结果进行公示，公示期3天（公示期为：2021年8月18日到2021年2021年8月20日），如对招标结果有任何异议，请在公示期内向主管部门、业委会或物业提出。如无业主对招标结果有任何异议的，业委会和物业将共同依法依规同中标方签订中标合同。

合同包1：项目名称：小区电梯LED广告位三年使用权。

标的概况：32部小区电梯内广告位。

总承包中标价：70400元/33个月

中标公司：福州声画传媒有限公司

合同包2：项目名称：南门智能快递柜位（三柜）三年使用权。

总承包中标价：33000元/33个月

中标公司：深圳市丰巢网络技术有限公司

合同包3：项目名称：洗衣柜位（一柜）三年使用权

总承包中标价：12375元/33个月

中标公司：福州市长乐区鑫漆漆物联网科技有限公司

合同期限：2021年8月22日到2024年5月22日

本中标结果公告一式8份，报送主管部门洲元社区1份，物业公司1份，中标方3份，业委会工作宣传栏2份，业委会综合办公室存档1份。原件扫描版公布在小区业主企业微信群并通过微信公众号：长乐泰禾一期业委会，进行发布。

福州市长乐区泰禾红誉一期小区业主委员会

2021年8月18日

（2）智慧路灯收入



当前位置： 首页 > 重要公告 > 市级动态

黄山公交候车亭灯箱广告经营权完成转让

【信息时间：2017-02-07 阅读次数：6】

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

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

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

黄山市公交站亭577个灯箱广告位经营权出租公告

【信息时间：2020-04-30 阅读次数：159】【字号：大 中 小】【我要打印】【关闭】

一、出租方承诺

本出租方(黄山公交文化传媒有限公司)拟公开出租持有的黄山市公交站亭577个灯箱广告位经营权,现委托安徽长江产权交易所及其网站及黄山市公共资源交易中心网站等媒体上公开披露产权出租信息并组织交易活动。

本出租方依照公开、公平、公正、诚信的原则作如下承诺:

- 1、本次出租标的权属清晰,我方对该产权拥有完全的处置权且实施产权出租不存在任何法律法规禁止或限制的情况;
 - 2、本次产权出租是我方真实意思表示,相关行为已履行了相应程序,经过有效的内部决策,并获得相应批准;
 - 3、我方已认真考虑产权出租行为可能导致的企业经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素,愿意承担可能存在的一切交易风险;
 - 4、我方所提交的《黄山市公交站亭577个灯箱广告位经营权出租公告》及附件材料内容真实、完整、合法、有效,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;
 - 5、我方已充分了解并承诺在出租过程中遵守有关法律法规和安徽长江产权交易所相关交易规则及各项规定,按照有关要求履行我方义务;
 - 6、网络竞价系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常、竞价活动中断的,我方授权安徽长江产权交易所视情况组织继续报价或重新报价;
 - 7、《广告位经营权出租合同》签署后,我方承诺按照安徽长江产权交易所收票办法及相关交易文件的约定及时支付交易服务费,不因与承租方任何争议或解除终止等任何原因拒绝交纳或主张退还交易服务费;
 - 8、对承租本次出租标的享有优先承租权的权利人,我方承诺已履行了通知及征询的义务,并在公告发布之日起3日内就信息公告内容、行权期限、方式及后通知和享有优先承租权的权利人。
- 我方保证遵守以上承诺,如违反上述承诺或其他违法、违规行为,给交易相关方造成损失的,我方愿意承担相应的法律责任及相应的经济赔偿责任。

二、出租标的概况

(一)出租标的名称:

黄山市公交站亭577个灯箱广告位经营权。(标的代码:807827)

黄山市公交站亭577个灯箱广告位经营权是指依照国家法律、法规及相关合同的规定,在黄山市公交站亭577个灯箱广告位上发布(仅限于采用张贴形式)经营性、自说性或公益性广告,并取得收益的权利。

(二)出租标的基本情况:

本次出租标的涉及黄山市范围内公交站亭577个灯箱广告,具体单个广告位的所在路牌、规格、数量等详见《价格评估报告》(皖大(价)评2020第J0074号)候车亭广告经营权评估明细表(见附件)。

(三)租赁期限

本次广告位经营权租赁期限为1年,租赁期限自2020年12月1日起10个工作日后的次日算起。

(四)特别提示

享有优先承租权的意向承租方应取得出租方出具的其享有优先承租权的书面证明,且须符合发布公告中“意向承租方资格条件”,并按照国家法律及安徽长江产权交易所相关规定执行:

- (1)享有优先承租权的意向承租方如欲行使优先承租权,不论出租标的采取何种交易方式,必须在交易前按照本公告及安徽长江产权交易所相关要求办理登记手续、交纳交易保证金,否则视同放弃行使优先承租权。
- (2)如果采取网络竞价的方式,在网络竞价过程中,其他意向承租方报价为最新价时,享有优先承租权的意向承租方如欲行使优先承租权,应在规定的应时间内,在网络竞价系统中行使优先承租权,否则视同放弃行使优先承租权。

三、出租标的资产评估情况

- 1、资产评估的委托方:黄山公交文化传媒有限公司。
- 2、评估机构:安徽大众房地产资产评估咨询有限公司。
- 3、评估基准日:2020年3月13日。
- 4、评估报告名称及文号:《价格评估报告》(皖大(价)评2020第J0074号)。
- 5、评估对象:候车亭577个灯箱广告位一年期经营权市场价格。
- 6、评估结果:截至评估基准日,委托广告位1年期经营权评估值为壹佰肆拾玖万玖仟柒佰贰拾柒元整(¥1,499,727.00)。
- 7、评估报告附件:黄山市公共交通有限公司。

(3) 电子大屏广告

全国公共资源交易平台(安徽省·黄山市)

黄山市公共资源交易中心

ggzy.huangshan.gov.cn

所有栏目

请输入关键字

首页

组织机构

信息公开

服务指南

政策法规

交易信息

场所安排

意见征集

黄山简报

监管信息

中介机构

当前位置: 首页 > 交易信息 > 产权交易 > 成交结果

交易公告

答疑变更

成交公告

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

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

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

联系人: 许经理
联系电话: 0559-2330288

安徽长江产权交易所

2021年5月20日

二、项目成本测算依据

本项目成本测算依据主要为智慧系统维护成本。

2021年度上海政法学院智慧图书馆维护项目成交公告

2021年06月30日 14:22 来源：中国政府采购网 【打印】 [【显示公告概要】](#)

一、项目编号：JSDY2106307-X8（招标文件编号：JSDY2106307-X8）

二、项目名称：2021年度上海政法学院智慧图书馆维护项目

三、中标（成交）信息

供应商名称：上海超星实业有限公司

供应商地址：上海市松江区九亭镇中心路1158号5幢701室

中标（成交）金额：6.3400000（万元）

大连海事法院智慧法院办案系统设备维护采购项目中标公告

2021年06月28日 14:29 来源：中国政府采购网 【打印】 [【显示公告概要】](#)

一、项目编号：ZETNB20210614（招标文件编号：ZETNB20210614）

二、项目名称：大连海事法院智慧法院办案系统设备维护采购项目

三、中标（成交）信息

供应商名称：南京通达海科技股份有限公司

供应商地址：南京市鼓楼区集慧路16号联创大厦B座20层

中标（成交）金额：15.6000000（万元）