

芜湖高新区南区就业服务配套提升项目

专项债实施方案

(含项目资金平衡方案)

芜湖市弋江区财政局



芜湖市弋江区国有资产监督管理委员会



芜湖新马投资有限公司



二〇二五年二月二十一日

目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目立项及批复情况.....	1
（二）项目所处区域情况.....	2
（三）芜湖高新区南区就业服务配套提升项目情况.....	3
（四）项目实施主体资格.....	4
（五）效益分析.....	4
（六）项目预期绩效评估.....	5
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	7
（一）项目概算.....	7
（二）资金筹措方案.....	9
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	10
（一）项目收入测算.....	10
（二）项目成本测算.....	14
（三）项目收益和融资平衡情况.....	16
四、项目风险评估及控制措施.....	20
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	20
（二）主要风险控制措施.....	21
五、债券发行方案.....	23
（一）发行依据.....	23
（二）发行计划.....	25
（三）发行安排.....	26
六、资金管理办法.....	26
（一）资金流入管理.....	26
（二）资金流出管理.....	27
（三）预算编制及管理.....	27
（四）债券发行与偿还.....	28
（五）资产管理.....	28
（六）监督管理.....	29
（七）还款保障措施.....	29

芜湖高新区南区就业服务配套提升项目 专项债实施方案

芜湖高新区南区就业服务配套提升项目申请发行专项债总金额 50,000.00 万元，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性还本，2020 年已发行 5,000.00 万元，融资利率 3.37%，2021 年已发行 2,000.00 万元，融资利率 3.18%，2022 年已发行 13,060.00 万元，融资利率 3.01%、2.95%，2023 年已发行 14,000.00 万元，融资利率 3.07%、2.97%、2.76%、2.74%，2024 年已发行 6,000.00 万元，融资利率 2.19%，2025 年计划发行 9,940.00 万元，本期申请发行 3,000.00 万元，预计融资利率 3.70%，收益覆盖倍数 1.31。本项目已开工建设。

一、项目基本情况

（一）项目立项及批复情况

2019 年 12 月，芜湖市弋江区发展和改革委员会以弋发改〔2019〕245 号文批复同意芜湖高新区南区就业服务配套提升项目立项；

2019 年 12 月，芜湖市弋江区发展和改革委员会以弋发改〔2019〕246 号文对芜湖高新区南区就业服务配套提升项目可行性研究报告批复；
根据环境影响评价名录填写建设项目环境影响登记表；

芜湖市正泰工程建设监理（咨询）有限责任公司工程开工令：开工日期 2021 年 12 月 8 日；

建筑工程施工许可证：编号 340200202112020201。

（二）项目所处区域情况

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		4,302.63	4,502.13	4,741.07
地区生产总值增速（%）		14.64%	4.64%	5.70%
第一产业（亿元）		169.58	179.25	182.99
第二产业（亿元）		2,048.96	2,135.58	2181.22
第三产业（亿元）		2,084.09	2,187.30	2376.86
产业结构				
第一产业（%）		3.94%	3.98%	3.86%
第二产业（%）		47.62%	47.43%	46.01%
第三产业（%）		48.44%	48.58%	50.13%
固定资产投资增速（%）		15.70%	5.40%	-0.70%
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
项 目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		361.2	388.6	414.3
一般公共预算支出		503.5	582.9	619.2
地方政府一般债券收入		85.7	53.1	86.4
地方政府一般债券还本支出		81.5	55.2	85.2
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		312.9	254.3	185
政府性基金支出		360.4	334.9	414.9
地方政府专项债券收入		107.1	117.9	306.2
地方政府专项债券还本支出		31.6	39.3	110.7
三、地方政府债务状况（亿元）				
种 类		2021 年	2022 年	2023 年

地方政府债务限额	一般债务	411.19	414.54	423.9
	专项债务	533.27	613.57	829.9
地方政府债务余额	一般债务	396.93	395.16	415.7
	专项债务	522.37	600.95	821.1

（三）芜湖高新区南区就业服务配套提升项目情况

芜湖高新技术产业开发区（以下简称“芜湖高新区”）位于弋江区境内，是1991年经安徽省政府批准成立，2006年4月通过国家发改委、国土资源部、建设部审核的省级高新区，2010年10月国务院正式批准芜湖高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区，定名为“芜湖高新技术产业开发区”，实行现行的国家高新技术产业开发区的政策。芜湖高新技术产业开发区成为安徽省第二家国家级高新技术产业开发区。本项目是芜湖高新区南区就业服务配套提升项目，是弋江区政府发展公共就业服务，促进劳动力供求均衡、建立灵活有效的高新区南区就业服务综合配套设施，为为高新区南区“筑巢引凤”提供平台和保障，促进人才流动，使高新区经济更具活力。

芜湖高新区南区就业服务配套提升项目总投资88,546.68万元，实施主体芜湖新马投资有限公司，项目建设地点位于芜湖市高新区南区境内，沿江高速以南，南经一路以东，规划水系以北，项目周边地块现状靠近石碇镇镇区。主要建设内容：新建高新区南区人才交流中心、人才公寓、及邻里中心278397.98 m²等配套工程。拟定建设期自2020年01月起至2021年12月。因项目实施进度原因，调整建设期自2020年07月起至2025年12月。

项目建设内容明细表

序号	项目名称	工程量	
		单位	数量
1	南区就业服务配套项目	m ²	278,397.98
1.1	人才公寓、企业集体宿舍	m ²	255,009.10
1.2	9 班幼儿园	m ²	1,859.38
1.3	农贸市场	m ²	3,208.00
1.4	人才交流中心、邻里中心及社区活动中心	m ²	7,274.50
1.5	综合商业	m ²	11,047.00
2	配套工程	m ²	
2.1	地下车库	m ²	82,849.70
2.2	自行车库	m ²	14,214.60

（四）项目实施主体资格

名称	芜湖新马投资有限公司
统一社会信用代码	91340200719929283G
法定代表人	鲍凡
注册资本	陆亿肆仟玖佰柒拾万圆整
住所	安徽省芜湖市芜繁路鲁港新镇 7-10 号
经营范围	芜湖高新技术产业开发区、弋江区基础设施建设投融资及开发经营、土地开发整理、保障房建设及棚户区改造，房地产开发三级（凭许可证经营），国有资产统筹开发、经营，产业投资，资产收购、处置。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（五）效益分析

1、就业是民生之本、稳定之基、和谐之源。实现比较充分的社会就业，为一切有劳动能力的人提供就业机会，是政府的重要职责，也是高新区南区就业服务配套提升项目的建设目标，该项目有其特殊性，由政府开发，企业租住，引进青年人才居住，目标并非注重盈利，而是更愿

意表达一种“招贤纳士”的姿态，以收取良好的社会效益以及联动的经济吸引力。项目建设对于统筹城乡经济发展，构建和谐社会非常必要。

2、本项目配套建设的人才公寓项目，专项用于人才就业的生活配套租赁公寓，解决人才在某地创业的短期租赁和过渡周转用房。人才公寓按照“政府引导、财政支持、市场化运作、社会化管理”。项目建设与提升高新区产业园竞争力密切相关。为高新区“筑巢引凤”提供平台和保障，促进人才流动，缓解高新区企业招工难问题，使园区招商引资更具活力。

3、很多城市通过提供住房优惠条件来吸引人才，房租是生产要素很重要的一部分，如果给企业劳动者提供低廉住房降低企业职工生活成本，无疑对高新区企业招工带来很大帮助。本项目建筑房屋 20%的面积将作为企业员工集体宿舍对外集中出租，将解决高新区区域范围内企业一线职工三班倒住宿困难等现象，通过面向企业提供员工集体宿舍，帮助高新区企业走出去招工。

4、芜湖高新区南区就业服务配套提升项目建设，有利于推进城镇化建设，促进工业园区及城市建设的互动发展；有利于解决园区用工难问题，稳定园区企业用工队伍，增强园区发展的吸附力；有利于节约园区建设用地，提升园区节约发展水平。

通过上述分析，该项目对社会的影响是正面和积极的。

（六）项目预期绩效评估

新增债券项目绩效目标表

项目名称	芜湖高新区南区就业服务配套提升项目		
主管部门	芜湖市弋江区国有资产监督	实施单位	芜湖新马投资有限公司

		管理委员会			
项目属性		□新增项目 ■在建项目			
项目资金		项目投资总额:		88,546.68	
(万元)		其中: 自筹资金		38,546.68	
		债券资金		50,000.00	
总体目标	实施目标 (2020 年 07 月—2025 年 12 月)				
	目标 1: 人才公寓、企业集体宿舍, 面积 255,009.10 平方米;				
	目标 2: 9 班幼儿园				
	目标 3: 农贸市场一座				
	目标 4: 综合商业 11047 平方米				
	目标 5: 地下车库一座, 自行车库一座				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	数量指标		指标 1: 按规划完成人才公寓、企业集体宿舍建设	3	全部完成, 得 3 分; 达到预期 90%, 得 2 分; 少于预期 90%, 得 0 分
			指标 2: 完成幼儿园建设	3	全部完成, 得 3 分; 达到预期 90%, 得 2 分; 少于预期 90%, 得 0 分
			指标 3: 建成一座农贸市场	3	全部完成, 得 3 分; 达到预期 90%, 得 2 分; 少于预期 90%, 得 0 分
			指标 4: 按规划完成商业部分建设	3	全部完成, 得 3 分; 达到预期 90%, 得 2 分; 少于预期 90%, 得 0 分
			指标 5: 建成一座地下车库, 一座自行车库	3	全部完成, 得 3 分; 达到预期 90%, 得 2 分; 少于预期 90%, 得 0 分
	质量指标		指标 1: 质量达标情况	6	全部完成, 合格, 质量良好, 得 6 分; 合格, 质量较好, 有少量缺陷但及时整改处理, 得 4 分; 合格, 质量一般, 存在质量缺陷未能及时处理得, 得 2 分; 质量不合格, 质量差, 得 0 分
			指标 2: 技术规范符合程度	5	发现一项实际执行技术标准低于批复得扣 1 分, 扣完为止;
			指标 3: 验收合格率	4	X=100%不扣分, 85%≤X<100%, 扣 2 分; X<85%, 扣 4 分;
	时效指标		指标 1: 项目完成及时性	5	项目是否按计划时间完工, 是, 得5分; 延期3个月(含)完工, 得4分; 延期6个月(含)完工, 得3分; 延期9个月(含)完工, 得2分; 延期12个月(含)完工, 得1分; 超过12个月完工, 得0分。
			指标 2: 项目完工率(实际完工/总体规划)*100%	5	X=100%不扣分, 90%≤X<100%, 扣 2 分; X<90%, 扣 5 分;
	成本指标		指标 1: 成本节约率	5	成本节约率=[(计划成本—实际成本)/计划成本]×100%。成本节约率>0, 得 5 分, 成本节约率<0, 每低 5%扣 1 分, 扣完为止
			指标 2: 项目投资控制	5	项目计划总投资与实际总投资额之差/计划总投资额的比率, 工程变更管理是否规范。投资控制好, 工程变更管理规范, 得 5 分; 投资控制较好, 工程变更管理基本规范, 得 3 分; 投资控制一般, 得 1 分; 工程变更管理不规范, 得 0 分。

			指标 3: 制度建设及执行有效性	2	项目单位财务制度是否健全, 执行是否规范。财务制度健全, 执行规范, 得 2 分; 财务制度健全, 执行不规范, 得 1 分; 财务制度不健全, 执行不规范, 得 0 分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 地域经济发展	6	运营产生利润, 对地域经济发展有积极影响, 得 6 分; 影响一般, 得 3 分; 无影响, 得 0 分。
		社会效益指标	指标 1: 项目实施对社会发展所带来得直接或间接影响	10	提高了周边居民生活水平与生活质量, 提高服务质量, 社会效益显著, 得 10 分; 社会效益较明显, 得 7 分; 社会效益一般, 得 4 分; 社会效益不明显或无效益, 得 0 分;
		生态效益指标	指标 1: 生态环境的保护	6	是否落实环境影响报告书提出的各项环保措施; 落实环保措施得 6 分; 一项未执行扣 1 分, 扣完为止; 未落实环保措施不得分;
			指标 2: 环境污染	6	施工过程中采取相应措施减少环境污染, 未接受到周边群众对生态环境等方面得投诉, 得 6 分; 否则不得分;
		可持续影响指标	指标 1: 项目持续运营	3	能持续运营得 3 分; 否则不得分;
			指标 2: 项目管理运行维护制度	5	制度健全并得到有效执行, 得 5 分; 制度健全, 未得到有效执行, 得 3 分; 制度不健全, 得 0 分;
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 随机问卷调查、电话访问、现场走访满意度	12	满意度达到 90%为 12 分, 每降低一个百分点扣 1 分, 扣完为止

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目概算

1、估算依据

(1) 建筑工程按《全国统一建筑工程基础定额(2000 版)》安徽省综合估价表编制, 并参照本地同类建筑工程进行系数调整

(2) 建设单位管理费按《财政部关于印发基本建设财务管理规定的通知》财建[2002]394 号文件计取;

(3) 项目前期费按《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格[1999]1283 号文件计取;

(4) 环勘察设计的费按《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》计价格[2002]10 号文件结合市场报价估算;

(5) 建设项目环评费按《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125 号文件计费；

(6) 工程监理费按《关于做好《建设工程监理与相关服务收费管理规定》贯彻实施工作的通知》建办市函[2007]233 号文件计取；

(7) 预备费：预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 5%估算；

(8) 委托方提供的已建项目参照成本。

2、项目投资估算总额

本次项目合计总投资 88,546.68 万元，其中：工程费用为 78,452.78 万元，工程建设其他费用约为 2,471.26 万元，基本预备费用为 3,922.64 万元，建设期融资费用 3,700.00 万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	单位	投资估算	备 注
一	工程费用		78,452.78	
(一)	建筑工程		78,452.78	
1	南区就业服务配套项目	m ²	78,452.78	
1.1	人才公寓、企业集体宿舍	m ²	51,511.84	
1.2	9 班幼儿园	m ²	409.06	
1.3	农贸市场	m ²	673.68	
1.4	人才交流中心以及社区活动中心	m ²	1,309.41	
1.5	综合商业	m ²	1,988.46	
1.6	地下车库	m ²	20,712.43	
1.7	自行车库	m ²	1,847.90	
二	工程建设其他费用		2,471.26	
1	编制项目可研、环评等前期费用	万元	31.38	
2	工程勘察费	万元	313.81	
3	工程规划、设计费	万元	470.72	
4	工程监理费	万元	392.26	
5	建设单位管理费	万元	627.62	

6	招投标代理费	万元	203.98	
7	工程保险费	万元	313.81	
8	其他费用	万元	117.68	
三	预备费用		3,922.64	
1	基本预备费用	万元	3,922.64	
四	建设期融资费用		3,700.00	
1	建设期融资费用	万元	3,700.00	
*	合计		88,546.68	

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）遵守规章制度。在筹措资金的过程中，要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（2）讲求经济效益。资金筹措要满足项目建设的需要，并选择低成本、高效益的筹资渠道与筹资方式，最大限度地降低资金的使用成本和筹资过程中的费用。

2、项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资 88,546.68 万元，由资本金和债券融资两部分组成。其中自有资本金 38,546.68 万元由财政和项目单位统筹安排，占比 43.53%，按项目实际实施进度拨付到位；余下 50,000.00 万元通过发行政府专项债券融资解决，专项债券融资资金占投资总额 56.47%。

3、专项债券的拟发行计划

本项目专项债券 2020 年已发行 5,000.00 万元，融资利率 3.37%，2021 年已发行 2,000.00 万元，融资利率 3.18%，2022 年已发行 13,060.00 万

元，融资利率 3.01%、2.95%，2023 年已发行 14,000.00 万元，融资利率 3.07%、2.97%、2.76%、2.74%，2024 年已发行 6,000.00 万元，融资利率 2.19%，2025 年计划发行 9,940.00 万元，本期申请发行 3,000.00 万元，预计融资利率 3.70%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次还本。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

1、项目收入的分类及依据

本项目还款资金来源主要为人才公寓出租收入、企业集体宿舍出租收入、项目配套幼儿园、农贸市场出租收入、人才公寓定向出售以及部分商业出售收入。收费标准参照项目周边市场房屋租售进行。

2、项目运营收入测算

本次预测结合浙江路特工程咨询有限公司编制的可行性研究报告中对各项收入的预测情况进行测算。

（1）人才公寓出租收入

参照弋江区不同小区不同面积的住宅租赁费用，90 平方米至 160 平方米租赁价格位 13-18 元/平方米/月，按政策性指导意见，仅对高新区入园企业提供出租配套、人才公寓定向出售、低保人员居住提供服务，出租单价按不低于市场价格 30%策略定价，在项目建成后，人才公寓单价按 7 元/平方米/月测算，出租比例分别按 80%、85%、95%、95%、95%、75%、55%、35%、15%综合测算。

（2）企业集体宿舍出租收入

出租单价按不低于市场价格 30%策略定价，在项目建成后，企业集体宿舍出租单价按 3 元/平方米/月测算，由政府政策性安排，按 100%出租比例综合计算。

（3）幼儿园、农贸市场出租收入

项目配套幼儿园、农贸市场出租单价按不低于市场价格 30%策略定价，同时参考周边地区出具价格，项目建成后按 35 元/平方米/月测算，往后每三年递增 10%。

（4）人才公寓出售收入

为积极惠及和支持人才公寓中的特定高素质来芜工作人群，拟定人才公寓租住五年期后，按每年 20%的比例进行定向出售。人才公寓出售单价按低于市场价的 4,400 元/平方米测算。

（5）商业出售收入

结合项目入驻率，配套商业按每年 10%比例出售，参照周边地区办公配套商业的出售价格以及相关策略定价，按低于市场价的 7,000.00 元/平方米测算。具体预测情况如下表所示：

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
1、人才公寓出租收入	1,370.93	1,456.61	1,627.98	1,627.98	1,627.98	1,285.25	942.51	599.78	257.05	128.52	10,924.59
1.1 单价（元/㎡/月）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
1.2 人才公寓总面积（㎡）	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	
1.3 出租比例	80.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	75.00%	55.00%	35.00%	15.00%	15.00%	
1.4 出租面积（㎡）	163,205.82	173,406.19	193,806.92	193,806.92	193,806.92	153,005.46	112,204.00	71,402.55	30,601.09	30,601.09	
2、人才公寓定向出售收入						17,952.64	17,952.64	17,952.64	17,952.64		71,810.56
2.1 出售单价（元/㎡）						4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00		
2.2 人才公寓总面积（㎡）						204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28		
2.3 出售比例						20.00%	20.00%	20.00%	20.00%		
2.4 出售面积（㎡）						40,801.46	40,801.46	40,801.46	40,801.46		
3、商业出售收入	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	193.32	7,152.93

3.1 出售单价（元/ m ² ）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	
3.2 商业面积（m ² ）	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	
3.3 出售比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	
3.4 出售面积（m ² ）	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	552.35	
4、企业集体宿舍出租 收入	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	91.80	1,744.29
4.1 单价（元/m ² /月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
4.2 出租面积（m ² ）	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	
5、幼儿园、农贸市场 出租收入	212.83	212.83	212.83	234.11	234.11	234.11	257.52	257.52	257.52	141.64	2,255.02
5.1 单价（元/m ² /月）	35.00	35.00	35.00	38.50	38.50	38.50	42.35	42.35	42.35	46.59	
5.2 出租面积（m ² ）	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	
收入合计	2,540.66	2,626.34	2,797.71	2,818.99	2,818.99	20,428.90	20,109.57	19,766.84	19,424.11	555.28	93,887.39

（二）项目成本测算

1、项目成本的分类及依据

本项目成本主要包括运营成本（包括人员工资及福利费用、物业管理费及其他费用）、折旧费、应计利息和税费。主要参照往年数据和当前市场价格。

2、项目运营成本测算

（1）人员工资及福利费用

主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。本项目定员 6 人，依据往年数据按人均 10 万元/年测算，往后每年按 5%幅度递增。

人员工资及福利费用

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
定员（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
年均工资（万元/人）	10.00	10.50	11.03	11.58	12.16	12.76	13.40	14.07	14.77	15.51	
人员工资及福利（万元）	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41	84.43	88.65	46.54	708.15

（2）物业管理费用

参照目前周边小区物业管理费用的价格，项目建成后按建筑面积 1.50 元/平方米/月测算。

物业管理费用

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
单价（元/ m²/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
建筑面积 （m²）	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	278,397 .98	
物业管理 费用（万 元）	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	250.56	4,760.64

（3）其他费用

其他费用按照人员工资及福利费用以及物业管理费用的 10%计算。

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
其他费用 （万元）	56.11	56.41	56.73	57.06	57.41	57.77	58.15	58.56	58.98	29.71	546.89

综上，运营成本预测如下表：

项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
人员工资 及福利	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41	84.43	88.65	46.54	708.15
物业管理 费用	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	250.56	4760.64
其他费用	56.11	56.41	56.73	57.06	57.41	57.77	58.15	58.56	58.98	29.71	546.89
成本合计	617.23	620.53	624.00	627.64	631.46	635.47	639.68	644.11	648.75	326.81	6015.68

3、折旧费用

本项目建成后形成固定资产，按照项目建设总投资额，按照年限平均法进行摊销，折旧年限 25 年，残值率 5%。计算期内累计折旧费用 28,036.93 万元。

4、应计利息

本项目总融资金额 50,000.00 万元，已发行的金额按 3.37%、3.18%、3.01%、2.95%、3.07%、2.97%、2.76%、2.74%、2.19%利率计算，计划发行的预计融资利率 3.70%，计算期利息支出累计金额为 15,221.50 万元。

5、税费

项目经营期间，项目主要税率是：增值税 5%，城市维护建设税率为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，印花税为 0.03%，合计缴纳税费 2,731.59 万元。

（三）项目收益和融资平衡情况

1、项目收益

项目在债券发行期内芜湖新马投资有限公司可用于还款的资金为 85,140.12 万元。

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	税 费	可用还款资金
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-

2026 年	2,540.66	617.23	104.45	1,818.98
2027 年	2,626.34	620.53	109.04	1,896.77
2028 年	2,797.71	624.00	128.84	2,044.87
2029 年	2,818.99	627.64	129.98	2,061.37
2030 年	2,818.99	631.46	151.19	2,036.34
2031 年	20,428.90	635.47	546.21	19,247.22
2032 年	20,109.57	639.68	529.08	18,940.81
2033 年	19,766.84	644.11	510.70	18,612.03
2034 年	19,424.11	648.75	492.32	18,283.04
2035 年	555.28	326.81	29.78	198.69
合计	93,887.39	6,015.68	2,731.59	85,140.12

2、债券应付本息

本项目专项债券计划发行金额 50,000.00 万元，2020 年已发行 5,000.00 万元，融资利率 3.37%，2021 年已发行 2,000.00 万元，融资利率 3.18%，2022 年已发行 13,060.00 万元，融资利率 3.01%、2.95%，2023 年已发行 14,000.00 万元，融资利率 3.07%、2.97%、2.76%、2.74%，2024 年发行 6,000.00 万元，融资利率 2.19%，2025 年计划发行 9,940.00 万元，期限 10 年。假设融资利率 3.70%，每半年付息一次，到期一次还本，10 年累计债券本息测算如下：

还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		5,000.00		5,000.00	-	-
2021 年	5,000.00	2,000.00		7,000.00	168.50	168.50
2022 年	7,000.00	13,060.00		20,060.00	426.24	426.24
2023 年	20,060.00	14,000.00		34,060.00	725.77	725.77

2024 年	34,060.00	6,000.00		40,060.00	1,022.97	1,022.97
2025 年	40,060.00	9,940.00		50,000.00	1,338.26	1,338.26
2026 年	50,000.00			50,000.00	1,522.15	1,522.15
2027 年	50,000.00			50,000.00	1,522.15	1,522.15
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,522.15	1,522.15
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,522.15	1,522.15
2030 年	50,000.00		5,000.00	45,000.00	1,522.15	6,522.15
2031 年	45,000.00		2,000.00	43,000.00	1,353.65	3,353.65
2032 年	43,000.00		13,060.00	29,940.00	1,095.92	14,155.92
2033 年	29,940.00		14,000.00	15,940.00	796.38	14,796.38
2034 年	15,940.00		6,000.00	9,940.00	499.18	6,499.18
2035 年	9,940.00		9,940.00	-	183.89	10,123.89
合计		50,000.00	50,000.00		15,221.50	65,221.50

3、融资平衡情况

(1) 自求平衡情况

根据测算，本项目债券存续期内，可用于还款的资金为 85,140.12 万元，还本付息为 65,221.50 万元，其中债券存续期间利息支出总计 15,221.50 万元，还本 50,000.00 万元。该项目收入完全可以覆盖本息支出。具体按下表所示：

自求平衡测试表

金额单位：人民币万元

年度	本期偿还本金	本期偿还利息	本期还本付息合计	运营收入	运营成本	税费	可用于还款资金
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	168.50	168.50	-	-	-	-
2022 年	-	426.24	426.24	-	-	-	-
2023 年	-	725.77	725.77	-	-	-	-
2024 年	-	1,022.97	1,022.97	-	-	-	-

2025 年	-	1,338.26	1,338.26	-	-	-	-
2026 年	-	1,522.15	1,522.15	2,540.66	617.23	104.45	1,818.98
2027 年	-	1,522.15	1,522.15	2,626.34	620.53	109.04	1,896.77
2028 年	-	1,522.15	1,522.15	2,797.71	624.00	128.84	2,044.87
2029 年	-	1,522.15	1,522.15	2,818.99	627.64	129.98	2,061.37
2030 年	5,000.00	1,522.15	6,522.15	2,818.99	631.46	151.19	2,036.34
2031 年	2,000.00	1,353.65	3,353.65	20,428.90	635.47	546.21	19,247.22
2032 年	13,060.00	1,095.92	14,155.92	20,109.57	639.68	529.08	18,940.81
2033 年	14,000.00	796.38	14,796.38	19,766.84	644.11	510.70	18,612.03
2034 年	6,000.00	499.18	6,499.18	19,424.11	648.75	492.32	18,283.04
2035 年	9,940.00	183.89	10,123.89	555.28	326.81	29.78	198.69
合计	50,000.00	15,221.50	65,221.50	93,887.39	6,015.68	2,731.59	85,140.12
债券存续期本息覆盖倍数				1.31			

经初步测算，债券存续期内，本项目债券本息资金覆盖率为 85,140.12/65,221.50=1.31 倍，项目预计偿债能力较强。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。

（2）敏感性分析（压力测试）

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益进行敏感性分析。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%

可用于还款资金（万元）	76,626.11	80,883.11	85,140.12	89,397.13	93,654.13
债券还本付息额（万元）	65,221.50	65,221.50	65,221.50	65,221.50	65,221.50
债券本息覆盖倍数（倍）	1.17	1.24	1.31	1.37	1.44

当可用于还款资金下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.24 倍；当可用于还款资金下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；由此可见本项目具有较强抗风险能力。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。如果工期拖延，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、工程事故产生的风险

工程事故是由施工阶段中一些难以预测的地质情况或施工不当、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，使项目净收益减少。

3、收入变动风险

收入变动风险是指项目完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是人才公寓出租率和出售率下降、收费政策变化等带来的出租收入和其他收入减少，影响项目年度收入规模，偿债能力减弱。

4、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是成本增加，年度可用于还款现金流较预测大幅减少等，影响还本付息。

5、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的建设过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

6、利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

（二）主要风险控制措施

1、工程项目管理方面的应对措施

（1）全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（3）加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交

通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

2、运营方面的应对措施

(1) 建立专项资金管理制度，严格按照管理制度对债券资金进行支出。

(2) 标准以下的采购尽量采取分散采购、货比三家的方式，标准以上的采购严格按照政府招投标程序进行。

(3) 完善固定资产管理，设定固定资产专人管理岗位。

(4) 财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

3、规避融资平衡结果方面的应对措施

(1) 完善政府债务风险评估和预警机制，建立健全政府债务风险应急处置工作机制，建立债务信息月报制度，动态监控债务风险隐患，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，健全偿债机制，切实防范债务风险。

(2) 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

(3) 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

（4）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

五、债券发行方案

（一）发行依据

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。

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、直辖市人民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。

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：（一）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；（二）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。

4、地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划

芜湖高新区南区就业服务配套提升项目申请发行专项债券50,000.00万元，2020年已发行5,000.00万元，2021年已发行2,000.00万元，2022年已发行13,060.00万元，2023年已发行14,000.00万元，2024年发行6,000.00万元，2025年计划发行9,940.00万元，期限为10年期，预计融资利率3.70%，用于芜湖高新区南区就业服务配套提升项目建设。债券发行计划见下表。

债券发行计划表

金额单位：人民币万元

发行年份	发行金额	发行期限
2020年	5,000.00	10年期
2021年	2,000.00	10年期

2022年	13,060.00	10年期
2023年	14,000.00	10年期
2024年	6,000.00	10年期
2025年	9,940.00	10年期

（三）发行安排

2020年已发行5,000.00万元，2021年已发行2,000.00万元，2022年已发行13,060.00万元，2023年已发行14,000.00万元，2024年已发行6,000.00万元，2025年计划发行9,940.00万元，期限结构为10年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按每半年计息付息一次，到期一次还本。

六、资金管理办法

严格按照财务管理的规定，实行专款专用、专户储存，单独建账，不得挤占挪用、转移、截留。资金支付严格按照计划进行，坚持验收制度，凭单据报账，同时接受上级部门的监督检查和审计部门审计。确保项目资金的合理使用。

（一）资金流入管理

本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于自筹资金，项目单位根据项目进度及时安排资本金投入，项目单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

（二）资金流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出及营业成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；营业成本支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由项目本级财政部门组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（三）预算编制及管理

项目收益债券还本支出应当根据当年到期项目收益债券规模、调入专项收入和主管部门制定的还款计划，合理预计，妥善安排，列入年度预算方案。增加举借的项目收益债券收入应当列入各级政府性基金预算调整方案。

项目收益债券利息和发行费用应当根据项目收益债券规模、利率、费率等因素合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。项目建设期内，项目收益债券利息可以先从项目资金中垫付，项目收入实现后予以

归还。

项目收益债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155）规定列入相应预算科目。

（四）债券发行与偿还

政府根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

项目收益债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（五）资产管理

财政部门应当会同项目主管部门，将项目收益债券对应项目形成的基础设施资产纳入国有资产管理，加强相关资产日常统计和动态监控。

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

（六）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。

（七）还款保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

项目单位收支变动造成还本付息能力降低项目单位收支变动风险是指本项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。处理方式如下：

按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入政府综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

项目单位应加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

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偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债务还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。