

2024年宣州区老旧小区综合改造项目 收益与融资自求平衡专项债券

实 施 方 案



申报单位：宣城市宣州区财政局

主管部门：宣城市宣州区住房和城乡建设局

实施单位：宣城市宣州区住房和城乡建设局

编制时间：二〇二五年四月



目录

摘要	1
一、项目基本情况	3
（一）符合国家大政方针和省市国民经济和社会发展规划及专项规划 ...	3
（二）发行人地理位置、人口、交通等基本情况	6
（三）发行人近三年的财政、经济和债务情况	7
（四）项目情况	8
1、项目背景	8
2、宣州区 2022-2024 年经济、财政、债务情况	9
3、参与主体	9
4、项目概况	10
（五）项目实施进展及下步工作计划	1
1、项目合规性	1
2、项目建设计划	1
二、经济社会效益分析	3
（一）项目绩效管理目标	3
（二）经济效益	4
（三）社会效益	4
（四）生态效益	5
（五）本项目具有显著的公益性	5
三、项目投资估算及资金筹措方案	7
（一）投资估算	7
1、编制依据	7
2、编制说明	8
3、项目总投资	9
（二）资金筹措方案	15
1、资金来源	15
2、融资计划	15
3、资金使用计划	15
4、项目资金保障措施	16
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	18
（一）预期收益	18
1、项目收入	18
2、运营成本	28
3、相关税费	35
4、项目损益	37
（二）资金测算平衡情况	38
1、本息覆盖倍数	38
2、偿债能力分析（压力测试）	39
3、资金测算平衡分析	41
（三）其他事项说明	44
五、项目融资计划	45

(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	45
1、发行依据	45
2、发行计划	46
3、发行场所	47
4、品种和数量	47
5、时间安排	47
6、上市安排	47
7、兑付安排	47
8、发行费	47
(二) 专项债券投资者保护措施	47
六、项目建设和运营方案	48
(一) 基本原则	48
(二) 项目建设方案	48
(三) 项目运营方案	61
七、专项债券全生命周期风险管理方案	64
(一) 专项债全生命周期风险管理概念	64
1、全生命周期风险管理架构	64
2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	65
(二) 项目全生命周期的风险及应对措施	67
1、影响项目施工进度或运营的风险及控制措施	67
2、影响项目收益的风险及控制措施	72
3、影响融资平衡结果的风险及控制措施	72
八、还款保障情况	74
(一) 还款责任及保障	74
(二) 项目资产管理	74
(三) 项目收入管理	75
(四) 资金管理方案	75
1、财政部门、主管部门、项目单位及职责	75
2、资金流入管理	78
3、资金流出管理	78
4、预算编制及管理	79
5、债券发行与偿还	79
6、资产管理	80
7、绩效管理	80
8、监督管理	81
9、还款保障措施	82
九、信息披露计划	83
1、债券发行日五个工作日之前披露	83
2、债券发行结束当日披露	83
3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露	84
4、每期债券兑付日五个工作日之前披露	84
5、每期债券存续期内定期披露内容	84
6、每期债券存续期内随时披露内容	84

摘要

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目的实施,将有针对性地提升所在区域城市基础设施水平,有效推进城镇化,在提高本地人民群众获得感的同时,为经济社会发展创造条件。本项目公益性显著,并具有长期的社会效益和经济效益。项目前期手续充分,专项债券资金到位后可以迅速产生工作量。项目运营期间现金流稳定,可以满足还本付息的资金要求。

【项目名称】2024 年宣州区老旧小区综合改造项目

【主管部门】宣城市宣州区住房和城乡建设局

【实施单位】宣城市宣州区住房和城乡建设局

【建设内容】项目改造范围包括 63 个老旧小区,涉及户数约 3829 户,建筑面积约 42.39 万 m²,主要改造内容为建筑物修缮、道路修缮、排水改造、强弱电改造、消防设施改造、环卫设施改造、监控及安防设施改造、照明设施改造、停车系统改造、燃气改造以及其他配套改造等。项目完成可新增机动车停车位 1200 个、60kW 机动车充电桩 271 个、路灯灯杆广告位 247 个、道闸广告 3 个。

【前期工作】已完成 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目可行性研究报告的编制,并取得项目建议书的批复、可研批复、无需办理环评的函、无需办理用地批准手续的函、施工许可证。

【总投资】17098.62 万元。其中,资本金 7098.62 万元,占总投资 41.52%。

【申请债券】本项目拟发行专项债券金额 10000.00 万元。拟发行时间：2025 年拟发行债券 10000.00 万元，发行债券期限 15 年期。拟发行债券性质：收益与融资自求平衡专项债券。

本次拟发行 4000.00 万元，债券利率按照 2.6%测算（高于 2025 年 5 月份债券发行参考利率），债券期限为 15 年；未发行利率均按照 2.6%测算。

除拟申请专项债券外，本项目无第三方融资。

【收入来源】项目营业收入主要包括停车费收入、充电桩服务费收入、路灯灯杆广告牌收入。各项收入均属于专项收入。

【测算平衡】本项目累计全部 10000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 3188.42 万元，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.22，项目有充足的现金流偿付债券本息。

一、项目基本情况

（一）符合国家大政方针和省市国民经济和社会发展规划及专项规划

《中华人民共和国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》提出转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，**统筹地上地下空间利用**，增加环境节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，**改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能**，**推进老旧楼宇改造**，积极**扩建新建停车场、充电桩**。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）提出2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

国务院总理李克强在《2022 年政府工作报告》中指出，要进一步提升新型城镇化质量，有序推进城市更新，加强市政设施和防灾减灾能力建设，开展老旧建筑和设施安全隐患

排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施，推进无障碍环境建设和公共设施适老化改造。新开工改造城镇老旧小区5.6万个，惠及近千万家庭。

安徽省人民政府办公厅关于印发《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）提出到“十四五”末，2000年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；有条件的市、县，力争完成2005年底前建成的城镇老旧小区改造任务的总体目标。将老旧小区改造与海绵城市建设、城市有机更新、城市生态保护与修复相结合，以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，完善社区治理体系，注重维护城市传统特色风貌，提升历史文化街区、历史建筑等保护利用水平，全面改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

宣城市人民政府办公室《关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》提出，到2022年，各地形成较完备的城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和工作机制。到“十四五”末，2000年底前建成的老旧小区应改尽改；有条件的县（市、区），力争完成2005年底前建成的老旧小区改造任务。

改造范围和改造内容：

1. 对2000年底前建成的老旧小区进行重点改造，支持提质改造，鼓励提前改造。重点改造建成于2000年底前，基础

设施和公共服务设施老旧缺失，居民改造意愿强烈的城市、县城（城关镇）住宅小区。提质改造，是将已按照地方有关规定实施基础类改造的小区，在改造内容不重复的前提下，对房屋、小区环境、配套设施等进行改造、完善和提升。支持对小区内危险房屋进行治理。提前改造，是鼓励有条件的地区，在对重点改造小区做到应改尽改前提下，提前对2005年底前建成的老旧小区进行改造。

2. 按基础类、完善类、提升类，合理确定改造内容，鼓励同时进行跨类型改造。实施基础设施应改尽改。挖掘小区、片区内空间资源，整合周边零星碎片化土地，利用包括机关企事业单位、国有企业空置房屋在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、医疗、停车场、垃圾分类、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施和周界防护等智能感知设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施，打造十五分钟生活圈。

宣州区人民政府办公室《关于印发宣州区“十四五”城镇建设发展规划的通知》提出，安徽省扎实推动“一圈五区”协调发展及长三角一体化发展。“十四五”期间，安徽省将积极构建国土空间开发保护新格局，推动省内各区域板块协调发展，支持合肥都市圈与南京、杭州、宁波、上海等都市圈协同发展，支持马鞍山、铜陵、滁州、池州、宣城建设长三角中心区现代化城市；加快推进以人为核心的新型城镇化，

实施城市更新行动，促进大中小城市和小城镇协调发展，推进以县城为重要载体的城镇化建设；强化历史文化保护、塑造城市风貌，**加强城镇老旧小区改造**、棚户区改造和社区建设，促进房地产市场平稳健康发展，有效增加保障性住房供给；全面推进与沪苏浙协同合作，加强交通、能源、环保、公共服务、改革开放等领域的共建共享，为全省各个地区推进城镇建设提出了方向思路。

2024年宣州区老旧小区综合改造项目符合省、市、县的发展规划。老旧小区的改造通过基础设施建设弥补短板，在提高居民幸福感的同时，将会对地方经济起到重要的推动作用。

（二）发行人地理位置、人口、交通等基本情况

安徽省是中国省级行政区，省会为合肥市，总面积 14.01 万平方千米，下辖 16 个地级市和 9 个县级市。根据第七次人口普查公报，安徽省常住总人口 6102.7 万人。其中，城镇常住人口 3559.5 万人，常住人口城镇化率 58.33%。

2023 年全省生产总值（GDP）47050.6 亿元，比上年增长 5.8%。其中，第一产业增加值 3496.6 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 18871.8 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 24682.2 亿元，增长 5.8%。工业增加值 14021.1 亿元，增长 6.2%。三次产业结构由上年的 7.9：40.2：51.9 调整为 7.4：40.1：52.5。预计全年全员劳动生产率 147934 元/人，比上

年增加 8339 元/人。按常住人口计算，人均地区生产总值 76830 元（折合 10903 美元），增长 5.7%。

安徽省地处中部地区，与苏、浙、豫、鄂、赣、鲁六省相邻，靠近长三角核心区域，是具有承接沿海发达地区经济辐射和产业转移的地理优势。安徽省具有较为便利的交通网络。铁路方面，安徽省拥有京沪线、陇海线、京九线等多条铁路干线，公路方面，安徽省内合宁高速东达宁沪，芜宣高速南连杭州，合安高速西接武汉，合徐高速北通徐州，已基本形成四通八达的高速公路网络；航空方面，安徽省拥有 8 座建成并投入使用的机场；海运方面，长江水道横贯安徽省南部，连通省内安庆、铜陵、芜湖及马鞍山等多个重要港口。安徽省区位条件优越、交通便利，为经济社会的发展提供了良好支撑。

总体来看，安徽省区位优势、交通便利等资源禀赋为其经济发展创造了有利条件，随着长江三角洲区域一体化发展和中部崛起规划以及第十四个五年规划和 2035 年愿景目标的实施，安徽省区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

（三）发行人近三年的财政、经济和债务情况

安徽省 2022-2024 年经济、财政、债务情况

表 1-1

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年
经济情况			
地区生产总值	45525.00	48227.00	50625.00
GDP 增速	3.3%	5.8%	5.8%
第一产业增加值	3516.52	3496.58	3566.00
第二产业增加值	17946.85	18871.82	19607.00

第三产业增加值	23144.35	24682.16	27452.00
一般公共预算收支情况			
一般公共预算收入总计	3589.10	3939.20	4041.21
一般公共预算支出总计	9555.50	10607.30	10516.66
政府性基金收支情况			
政府性基金收入总计	3091.03	2305.30	1982.71
政府性基金支出总计	4689.50	4064.34	4020.64
债务状况			
地方政府债务余额	13304.11	15713.36	18527.15
地方政府债务限额	14370.99	15974.59	20807.59

（四）项目情况

1、项目背景

宣州区，隶属于安徽省宣城市，地处皖、苏两省交界处，介于东经 118° 28′-119° 04′、北纬 30° 34′-31° 19′ 之间，总面积 2533 平方千米。宣州区属亚热带湿润季风气候，季风气候明显。截至 2021 年 2 月，宣州区下辖 17 个乡镇、9 个街道。宣州区人民政府驻济川街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，宣州区常住人口为 774332 人。

宣州区自秦初正式置县，始名“爰陵”，2000 年，更名为宣州区。皖赣、商合杭铁路交汇于此，沪渝高速、宣南铜、宁宣杭、溧广高速穿境而过。宣州区 2016 年至 2019 年连续四年入选“全国投资潜力百强区”，2017、2018、2019 年连续三年入选“全国综合实力百强区”，并于 2018、2019 跻身“全国绿色发展百强区”，获评省民营经济发展先进县。

2、宣州区 2022-2024 年经济、财政、债务情况

综合宣城市宣州区财政情况，以及资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

宣州区 2022-2024 年经济、财政、债务情况

表 1-2

单位：亿元

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）		519.20	531.50	562.5
地区生产总值增速（%）		2.7	7.4	4.9
第一产业（亿元）		53.60	54.70	56.8
第二产业（亿元）		210.80	205.70	209.6
第三产业（亿元）		254.80	271.00	296.1
产业结构				
第一产业（%）		10.3	10.3	10.1
第二产业（%）		40.6	38.7	37.3
第三产业（%）		49.1	51.0	52.6
固定资产投资增长率（%）		10.4	12.7	8.2
进出口总额（亿美元）		33.4	3.62	5.57
出口额（亿美元）		30.7	2.67	4.34
进口额（亿美元）		2.7	0.95	1.23
社会消费品零售总额（亿元）		252.60	272.80	283.4
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）		48596	51335	53594
农村（常住）居民人均可支配收入（元）		22060	24196	25721
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	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入		33.35	33.57	31
一般公共预算支出		61.32	64.82	60.6
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		16.56	25.63	8.23
政府性基金支出		12.44	16.57	11.24

三、近三年政府债务状况	
截至 2024 年底地方政府债务余额	72.98
2024 年地方政府债务限额	74.54

3、参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为宣城市宣州区住房和城乡建设局，负责成立 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目工作小组，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

机构地址：安徽省宣城市叠嶂中路 69 号；

法定代表人：陶雪冰；

统一社会信用代码：113417030032493899；

登记机关：中共宣城市宣州区委机构编制委员会办公室。

（2）实施单位

项目实施单位为宣城市宣州区住房和城乡建设局。

宣城市宣州区住房和城乡建设局作为项目主管部门，负责全程统筹、协调项目的推进。且了解本地区社会事业特点并具有长期管理经验，有能力实施本项目。

4、项目概况

（1）项目所属领域

《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）专项债券资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的，重点领域加大支持，聚焦重大战略和重点项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债券要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。

本项目属于保障性安居工程领域，符合国家有关政策和发展方向，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（2）项目建设地点

项目位于宣城市宣州区区域内，涉及鳌峰街道宝城社区、阳德社区、锦城社区、城南社区、绿锦社区、济川街道济川社区、城东社区，西林街道西林社区、城西社区、昭亭社区、九同社区。

（3）产出说明

项目改造范围包括 63 个老旧小区，涉及户数约 3829 户，建筑面积约 42.39 万 m²，主要改造内容为建筑物修缮、道路修缮、排水改造、强弱电改造、消防设施改造、环卫设施改造、监控及安防设施改造、照明设施改造、停车系统改造、

燃气改造以及其他配套改造等。项目完成可新增机动车停车位 1200 个、60kW 机动车充电桩 271 个、路灯灯杆广告位 247 个、道闸广告 3 个。

主要建设规模一览表如下所示：

宣州区 2024 年 63 个改造老旧小区基本情况一览表

序号	片区	小区名称	所在城市及区县	所在街道及社区	户数（户）	楼栋数（栋）	建筑面积（万㎡）	单元数（个）	建成时间	房屋性质
1	常规小区	消防支队宿舍	宣州区	鳌峰街道宝城社区	16	1	0.12	2	1987	房改房
2		司法局宿舍	宣州区	鳌峰街道宝城社区	8	1	0.12	1	1987	房改房
3		农资大院（华苑公寓）	宣州区	鳌峰街道宝城社区	63	4	0.68	8	1995	房改房
4		汽配公司宿舍	宣州区	鳌峰街道宝城社区	40	2	0.55	4	1995	房改房
5		五交化宿舍	宣州区	鳌峰街道宝城社区	18	1	0.13	1	1980	房改房
6		金庄小区	宣州区	鳌峰街道宝城社区	65	4	0.69	8	2004	房改房
7		工行宿舍（鳌峰）	宣州区	鳌峰街道阳德社区	25	1	0.28	3	1998	房改房
8		工商局宿舍(含八一楼)	宣州区	鳌峰街道锦城社区	32	2	0.25	5	2002	商品房
9		交警队宿舍	宣州区	鳌峰街道锦城社区	41	2	0.31	4	2002	房改房
10		鳌峰新村 15、16 栋、发改委宿舍	宣州区	鳌峰街道锦城社区	83	3	0.53	6	1995	房改房
11		军分区宿舍（一期）	宣州区	鳌峰街道锦城社区	34	2	0.45	6	1996	其他

12		二建综合楼(鳌建综合楼)	宣州区	鳌峰街道 城南社区	142	2	0.98	4	1994	房改房
13		经委、锅厂综合楼	宣州区	鳌峰街道 城南社区	90	2	0.61	4	1994	房改房
14		农牧局宿舍	宣州区	鳌峰街道 城南社区	16	1	0.35	2	1994	房改房
15		司法局宿舍	宣州区	鳌峰街道 城南社区	8	1	0.1	2	1994	房改房
16		市筑路处宿舍	宣州区	鳌峰街道 城南社区	56	3	0.42	6	1985	房改房
17		张伟综合楼（含张先和综合楼）	宣州区	鳌峰街道 城南社区	80	2	0.52	4	1994	商品房
18		小车厂宿舍	宣州区	鳌峰街道 城南社区	30	1	0.3	3	1991	房改房
19		金刚石厂宿舍	宣州区	鳌峰街道 城南社区	36	1	0.24	2	1994	商品房
20		供电小区（含绿锦小康村）	宣州区	鳌峰街道 绿锦社区	301	19	4.3	19	1995	商品房
21		华兴综合楼	宣州区	济川街道 济川社区	54	2	0.65	5	1996	商品房
22		东河综合楼	宣州区	济川街道 济川社区	12	1	0.15	2	1998	商品房
23		乡企局宿舍	宣州区	济川街道 济川社区	12	1	0.12	2	1995	商品房
24		大修厂宿舍	宣州区	济川街道 济川社区	30	1	0.33	4	1992	商品房
25		马王桥综合楼	宣州区	济川街道 济川社区	54	2	0.4	2	1995	商品房
26		隆祥楼	宣州区	济川街道	18	1	0.63	2	1995	商品房

				济川社区						
27		农行宿舍	宣州区	济川街道 济川社区	68	3	1.6	8	1990	商品房
28		华大商住楼	宣州区	济川街道 城东社区	74	2	0.87	4	2005	商品房
29		致远小区	宣州区	西林街道 西林社区	146	4	1.24	8	1992	商品房
30		人行宿舍	宣州区	西林街道 西林社区	64	3	0.56	6	1992	房改房
31		公安局宿舍	宣州区	西林街道 城西社区	42	1	0.3	2	2002	房改房
32		西林路 50 号	宣州区	西林街道 昭亭社区	38	2	0.3	4	2002	商品房
33		昭亭路 18 号	宣州区	西林街道 昭亭社区	12	1	0.19	2	1995	房改房
34		十一万变电所宿舍	宣州区	西林街道 九同社区	32	2	0.24	4	1991	房改房
35	三角岛 片区	三角岛建行宿舍楼及周边	宣州区	济川街道 济川社区	40	2	0.52	2	2000	房改房
36		飞彩新村（电大巷）及周边	宣州区	西林街道 城西社区	200	162	2.78	4	1994	商品房
37		煤炭局宿舍（电大巷）	宣州区	西林街道 城西社区	35	2	0.3	4	1988	商品房
38	电大巷 片区	农机局宿舍（电大巷）	宣州区	西林街道 城西社区	15	1	0.12	2	1988	商品房
39		粮食局宿舍（电大巷）	宣州区	西林街道 城西社区	30	1	0.24	2	1988	商品房
40		法院宿舍（电大巷）	宣州区	西林街道 城西社区	32	2	0.16	4	1988	商品房

41	一里桥 片区	技术监督局宿舍及周边	宣州区	西林街道 昭亭社区	349	326	5.39	2	1999	房改房
42		百货公司宿舍	宣州区	西林街道 昭亭社区	30	2	0.21	4	1994	房改房
43		港口湾水库宿舍	宣州区	西林街道 昭亭社区	48	1	0.57	2	1999	房改房
44		文鼎宿舍	宣州区	西林街道 昭亭社区	12	1	0.19	2	1999	房改房
45	豆腐巷 片区	劳动局宿舍	宣州区	鳌峰街道 宝城社区	80	4	0.74	8	1982	房改房
46		天香花园	宣州区	鳌峰街道 宝城社区						房改房
47		老豆腐巷 28 号楼	宣州区	鳌峰街道 宝城社区	16	1	0.11	1	1986	房改房
48		崇正路 67 号楼	宣州区	鳌峰街道 宝城社区	69	2	0.4	3	1981	房改房
49		水电局宿舍	宣州区	鳌峰街道 宝城社区					1981	房改房
50		建行宿舍	宣州区	鳌峰街道 宝城社区					1981	房改房
51		中山路小区	宣州区	鳌峰街道 宝城社区	56	2	0.94	7	1998	商品房
52		城隍庙	宣州区	鳌峰街道 宝城社区	90	6	1.51	16	1980	房改房
53		老干部楼	宣州区	鳌峰街道 宝城社区					1980	房改房
54		工行宿舍	宣州区	鳌峰街道 宝城社区					1980	房改房
55		工商所宿舍	宣州区	鳌峰街道					1980	房改房

	六中片区			宝城社区						
56		六中宿舍	宣州区	鳌峰街道 宝城社区					1980	房改房
57		法制路西区域	宣州区	鳌峰街道 宝城社区	68	3	0.48	8	1998	商品房
58	六中片区	农机厂宿舍	宣州区	鳌峰街道 阳德社区	76	5	0.72	7	1985	房改房
59		上下望溪巷（含地税局宿舍）	宣州区	鳌峰街道 阳德社区	185	37	1.68	18	1984	房改房
60		老宣中宿舍	宣州区	鳌峰街道 阳德社区	136	6	1.05	16	1991	房改房
61		供销社宿舍	宣州区	鳌峰街道 阳德社区	18	2	0.23	2	1996	房改房
62		红房子（通讯营部队）	宣州区	鳌峰街道 阳德社区	90	7	0.9	9	1998	其他
63		宛溪新村（一期）	宣州区	鳌峰街道 阳德社区	314	17	3.64	34	1987	商品房
	总计				3829	673	42.39	306		

（五）项目实施进展及下步工作计划

1、项目合规性

项目主管单位和实施单位组织专家多次论证，安排各部门和相关单位集中评审，项目前期已完成内容包括：

已完成 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目可行性研究报告的编制。

已经取得项目建议书批复，批复单位为宣城市宣州区发展和改革委员会。（详见附件：《关于 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目建议书的函复》（发改审批函〔2023〕46 号））；

已经取得可研批复，批复单位为宣城市宣州区发展和改革委员会。（详见附件：《关于 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目可行性研究报告的复函》（发改审批函〔2023〕50 号））；

已经取得环境主管部门不需要办理环境影响评价手续的函，出具机关为宣城市生态和环境局。（详见附件：《关于 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目环评管理类别确认的函》）；

已经取得土地主管部门确认，本项目不涉及新增建设用地，不用办理用地批准手续。（详见附件：《关于 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目用地规划意见的函》）。

已经取得建筑工程施工许可证。（详见附件：《建筑工程施工许可证》编号 341800202405270101）。

2、项目建设计划

根据本项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑,制定本项目初步实施进度,2025 年 5 月开工建设,2025 年 12 月竣工验收。项目实施的进度安排如下:

2024 年 1 月至 2025 年 4 月为前期准备工作,完成实施方案的编制、上报、审批,工程设计(初步、施工)、招标及预算的编审工作;

2025 年 5 月至 2025 年 11 月为工程施工阶段,组织实施工程建设,包括土方开挖、管网改造、设备购置、辅助设施建设、设备安装等;

2025 年 12 月对已完成的老旧小区改造工程进行验收,资料归档,投入使用。

二、经济社会效益分析

（一）项目绩效管理目标

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目绩效管理目标表

项目名称		2024 年宣州区老旧小区综合改造项目			
主管部门		宣城市宣州区住房和城乡建设局		实施单位	宣城市宣州区住房和城乡建设局
项目属性		新增项目			
项目资金		项目投资总额:		17098.62	
(万元)		其中:财政拨款		7098.62	
		债券资金		10000.00	
总体目标	实施目标（2025 年—2040 年）				
	目标 1: 完成既定内容的建设施工				
	目标 2: 在 2025 年 12 月完成项目竣工验收				
	目标 3: 按时足额还本付息，实现融资平衡				
	目标 4: 完成宣州区 63 个小区改造工作，为当地发展带来良好的经济效益和社会效益。				
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	指标 1: 屋面防水改造	67150 平方米	达到设计标准
			指标 2: 外墙面出新	255373 平方米	达到设计标准
			指标 3: 停车位	1200 个	达到设计标准
			指标 4: 充电桩	271 个	达到设计标准
			指标 5: 路灯灯杆广告牌	247 个	达到设计标准
		质量指标	指标 1: 工程竣工验收合格率	大于 95%	达到规划要求
			指标 2: 设计变更率	≤5%	达到规划要求
		时效指标	指标 1: 竣工时间	2025 年 12 月	按时完成
		成本指标	指标 1: 投资控制	17098.62 万元	固定资产投资不超过可研批复总投资
		时效指标	指标 1: 项目建设实施时效性	2025 年 12 月完工	依据批复及既定计划进行建设及时完工
	效益指标	经济效益	指标 1: 项目收入	25462.26 万元	经营期累计
			指标 2: 还本付息	按时足额	实施方案
			指标 3: 提升老旧小区基础设施建设水平，促进经济社会可持续发展	主管部门规划目标	主管部门考核
			指标 4: 完善城市功能，推动新型城镇化进程	主管部门规划目标	主管部门考核
		社会效益	指标 1: 提升民生保障水平	主管部门规划目标	主管部门考核
			指标 2: 带动就业	≥30 人	达到预期目标

		生态效益	指标 1：污染物排放	达到设计要求	主管部门考核
		可持续影响指标	指标 1：经营期	大于 15 年	达到规划要求
	满意度指标	服务对象	指标 1：管理部门满意度	≥90%	达到预期目标
			指标 2：区域居民满意度	≥90%	达到预期目标

（二）经济效益

1) 进行老旧小区改造，不仅可以提升人居和创业环境，塑造崭新的城市形象，还可以提高土地利用率，为宣州区建设发展释放空间。

2) 从已完成综合改造并实行规范管理的老旧小区住宅楼情况看，整洁干净的人居环境，完善的基础设施和服务功能，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，有利于政府部门招商引资，推动区域经济发展，也为人才落户，实现了物业的保值增值提供条件。

3) 在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推动民生及社会事业投资，增加当地市民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（三）社会效益

1) 通过老旧小区改造，促进居民反映强烈的居民楼墙面出现裂痕、楼顶出现漏雨以及墙面瓷砖等不牢固的情况，等问题尽快解决，使居民居住的条件得以改善。

2) 项目实施，在一定程度上解决了宣州区小区家庭居住环境恶劣问题，给区内居民创造了良好的工作生活环境，改善生活环境和质量，有利于社会的和平稳定、建设和谐社会。

3) 通过进行老旧小区改造，完善城市基础设施及综合服务功能，提升宣州区城镇化水平，将宣州区建设成为环境优美、生活舒适、人尽其才、物尽其用、地尽其利的现代化城市。

4) 项目建设是积极响应国家老旧小区改造提升相关政策的需要，项目的建设实施，可以消除老旧小区社会安全隐患，对提高居民生活质量、改善生活环境、共享改革发展成果、推进平安社区建设、加强社会管理、构建和谐都有重大社会意义。

（四）生态效益

本项目属于社会公益性工程，项目营运后没有工业性污染物，主要污染物为生活废水和生活垃圾，经统一清运，通过严格的治理，使之达到国家“三废”的排放标准，不会对周边环境造成影响。

项目选址符合宣城市城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

（五）本项目具有显著的公益性

本项目聚焦民生服务领域，改善了本地居民的社区生活条件，增强其获得感和幸福感，同时优化了区域内生产生活环境，提升了宣州区城市形象，对促进宣城市新型城镇化建设有积极意义。

项目的实施将极大地改善宣州区城市基础设施、社会公共服务水平及生态环境，提高区域人民的生活水平和生活质

量，对构建和谐社区将产生积极影响。

同时，项目建设还能增加劳动力收入，拉动内需，改善宣州区城市发展面貌，促进外来投资者的信心，增加地方财政收入。

因此，本项目建设具有显著公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

本项目总投资估算编制依据：

1) 国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中规定的有关投资估算编算方法及行业规定进行；

2) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

3) 《建设工程投资估算编制规程》（中价协（2015 年））；

4) 《安徽省建设工程费用定额》（2018 年）；

5) 《安徽省建设工程计价定额》（2018 版）；

6) 安徽省建设工程造价管理总站文件《关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》（造价〔2019〕7 号）；

7) 参考国家及地方有关税费征收文件及规定：

① 项目建设管理费依据“财建〔2016〕504 号文”；

② 前期工作咨询费参考“计价格〔1999〕1283 号文”和当地市场价格；

③ 工程监理费参考“发改价格〔2007〕670 号”和当地市场价格；

④ 勘察设计费参考“计价格〔2002〕10 号”和当地市场价格；

⑤ 施工图审查费参考“皖价服〔2012〕201 号”和当

地市场价格。

8) 建设工程材料参考 2023 年 10 月份宣城市工程造价信息价；

9) 2023 年第三季度人工综合单价信息 155.5 元/日；

10) 基本预备费按照工程费用及其他费用合计的 5%估算；

11) 建设期利息取 2.6%。

2、编制说明

(1) 工程费用

本项目各分项工程参考宣州区及其他地区其他类似工程，结合拟建项目特点进行估算。工程费用投资合计 15228.86 万元。

(2) 工程建设其他费用

建设单位管理费依据“财建〔2016〕504号文；前期工作咨询费参考“计价格〔1999〕1283号文”和当地市场价格；工程监理费参考“发改价格〔2007〕670号”和当地市场价格；勘察设计费参考“计价格〔2002〕10号”和当地市场价格；施工图审查费参考“皖价服〔2012〕201号”和当地市场价格。

以上合计费用为879.35万元。

(3) 预备费

本项目基本预备费为 850.41 万元；价格预备费按计投资〔1999〕134 文规定，为零费率。

(4) 建设期利息及发行费用

1) 建设期利息

本项目计划发行债券10000.00万元，占项目总投资的58.48%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，即2025年计划发行10000.00万元。发债利率按2.6%计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），发债年限15年。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。经计算，项目建设期利息为130.00万元。

本次拟发行4000.00万元，债券利率按2.6%测算；债券期限为15年，未发行利率均按2.6%测算。

2) 发行费用

本项目计划发行债券10000.00万元，发行费用按照发行面值的1%计算，发行费用为10.00万元。

3、项目总投资

本项目总投资17098.62万元，其中建设投资16958.62万元，占总投资比例99.18%；建设期利息130.00万元，占总投资比例0.76%；债券发行费用10.00万元，占总投资比例0.06%。具体总投资估算表如下：

项目总投资估算表

表 3-1

单位：万元

项目	总计	比例
一、建设投资总计	16958.62	99.18%
工程费用	15228.86	89.06%
工程建设其他费用	879.35	5.14%
预备费	850.41	4.97%
二、建设期利息	130.00	0.76%

三、债券发行费用	10.00	0.06%
总投资	17098.62	100%

建设投资中工程费用为 15228.86 万元，占总投资比例为 89.07%。工程建设其他费用 879.35 万元，占总投资比例为 5.14%。预备费为 850.41 万元，占总投资比例为 4.97%。

建设投资估算表明细详见下表：

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目建设投资估算明细表

表 3-2

单位：万元

序号	建设内容	单位	工程量	估算单价 (元)	建筑工程费	设备购置 及安装费	其他费用	合计（万元）	比例
一	工程费用				14153.36	1075.50	0.00	15228.86	89.07%
1	建筑修缮工程				11198.60			11198.60	65.49%
	屋顶防水改造	m²	67150	320	2148.80			2148.80	12.57%
	外墙面出新	m²	255373	300	7661.19			7661.19	44.81%
	楼道内墙出新	m²	154290	90	1388.61			1388.61	8.12%
2	排水改造工程				580.85			580.85	3.40%
	雨水管	m	3205	900	288.45			288.45	1.69%
	污水管	m	2860	800	228.80			228.80	1.34%
	落水管入地	处	50	1000	5.00			5.00	0.03%
	检查井	座	80	5000	40.00			40.00	0.23%
	雨水口	座	20	1300	2.60			2.60	0.02%
	隔油池	座	5	5000	2.50			2.50	0.01%
	化粪池	座	27	5000	13.50			13.50	0.08%
3	强弱电改造工程				366.80			366.80	2.15%

	电力电讯（含弱电）整理	单元	271	8000	216.80			216.80	1.27%
	强电下地	m	600	2500	150.00			150.00	0.88%
4	消防设施改造工程				79.35			79.35	0.46%
	消防通道标识	m²	2207	65	14.35			14.35	0.08%
	消火栓	个	13	50000	65.00			65.00	0.38%
5	环卫设施改造工程				11.94			11.94	0.07%
	垃圾桶	个	397	200	7.94			7.94	0.05%
	垃圾分类房	套	2	20000	4.00			4.00	0.02%
6	监控及安防设施改造工程				186.40			186.40	1.09%
	监控设施	套	197	3500	68.95			68.95	0.40%
	监控线缆、套管	m	11145	100	111.45			111.45	0.65%
	门禁（道闸）	套	3	20000	6.00			6.00	0.04%
7	照明设施改造工程				240.98	123.50		364.48	2.13%
	路灯	套	247	5000		123.5		123.50	0.72%
	更换现状路灯线缆、套管	m	14175	170	240.98			240.98	1.41%
8	停车系统改造工程				61.48	952.00		1013.48	5.93%
	标线式停车位	个	1005	50	5.03			5.03	0.03%
	铺装式停车位	个	195	300	5.85			5.85	0.03%
	机动车充电桩线缆套管	m	5060	100	50.60			50.60	0.30%
	60kW 机动车充电桩	套	271	30000		813.00		813.00	4.75%

	非机动车充电设施	套	139	10000		139.00		139.00	0.81%
9	燃气改造工程				69.22			69.22	0.40%
	燃气胶管更换	户	308	80	2.46			2.46	0.01%
	燃气超期表更换	户	151	188	2.84			2.84	0.02%
	燃气安防产品配套	户	1682	380	63.92			63.92	0.37%
10	道路修缮工程				1346.91			1346.91	7.88%
	破除路面	m²	18884	60	113.30			113.30	0.66%
	破损维修	m²	3817	100	38.17			38.17	0.22%
	白改黑路面	m²	23197	150	347.96			347.96	2.03%
	新建沥青路面	m²	7450	400	298.00			298.00	1.74%
	铺装式路面	m²	11442	300	343.26			343.26	2.01%
	水泥混凝土路面	m²	2197	250	54.93			54.93	0.32%
	局部拓宽路面	m²	2229	400	89.16			89.16	0.52%
	侧石	m	5031	100	50.31			50.31	0.29%
	平石	m	2956	40	11.82			11.82	0.07%
11	其他配套改造工程				10.85			10.85	0.06%
	维修换新晾晒场所	处	23	500	1.15			1.15	0.01%
	健身场地及设施	项	3	30000	9.00			9.00	0.05%
	其他配套整治	项	7	1000	0.70			0.70	0.00%
二	工程建设其他费用						879.35	879.35	5.14%

1	建设单位管理费						192.29	192.29	1.12%
2	前期工作咨询费						20.00	20.00	0.12%
3	勘察设计费						274.13	274.13	1.60%
4	工程建设监理费						258.92	258.92	1.51%
5	招标代理服务费						30.46	30.46	0.18%
6	全过程造价咨询费						76.14	76.14	0.45%
7	施工图审查费						27.41	27.41	0.16%
三	预备费						850.41	850.41	4.97%
1	基本预备费	(一+二)*5%					850.41	850.41	4.97%
2	涨价预备费						0.00	0.00	0.00%
四	建设期利息和发行费用							140.00	0.82%
	投资合计							17098.62	100.00%

（二）资金筹措方案

1、资金来源

本项目资金筹措总额为 17098.62 万元。

资本金来源：财政资金 7098.62 万元，占总投资比例为 41.52%。资本金由财政部门统筹。

资本金比例和来源符合《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）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2、融资计划

融资计划：拟发行专项债券融资 10000.00 万元，占总投资比例为 58.48%。根据资金使用计划，拟 1 年发行完毕，即 2025 年拟发行 15 年期债券 10000.00 万元，债券利率按 2.60%进行预估测算。

本次拟发行 4000.00 万元，债券利率按 2.6%测算；债券期限为 15 年，未发行利率均按 2.6%测算。

3、资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 2843.51 万元，2025 年投资规模为 14255.11 万元。

本项目资本金 7098.62 万元，其中 130.00 万元用于支付建设期利息，10.00 万元用于支付债券发行费用，6958.62 万元用于项目投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 3-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2024 年	2025 年
一	总投资	17098.62	2843.51	14255.11
1	建设投资	16958.62	2843.51	14115.11
2	建设期发债利息	130.00	0.00	130.00
3	债券发行费用	10.00	0.00	10.00
二	资金筹措	17098.62	2843.51	14255.11
1	发行债券	10000.00	0.00	10000.00
2	资本金	7098.62	2843.51	4255.11
2.1	用于项目投资	6958.62	2843.51	4115.11
2.2	用于建设期利息	130.00	0.00	130.00
2.3	用于债券发行费用	10.00	0.00	10.00

4、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目收入来源于停车费收入、充电桩服务费收入、路灯灯杆广告牌收入。

（2）本次项目收益测算基于以下重要假设

1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响

（3）项目收入预测

本项目按照年度改造计划分步改造，分步投入使用，预计于 2025 年 12 月竣工验收，2026 年 1 月开始投入正式运营，全面竣工验收之前改造完毕的小区相关设施收入不计入本项目经营性收入。

本项目发债期限为 15 年期，最后一年（2040 年）6 月还本，故最后一年（2040 年）收入、成本以及项目收益均只

计算半年。

对各项收入分析预测如下：

1) 停车费收入

为完善相关基础设施，老旧小区改造完成后将新增 1200 个停车位，供居民日常使用。经营期内，停车场首年使用率按照 70%计算，第 2 年按照 80%计算，第 3 年及使用以后使用率按照 90%计算，并保持稳定不再继续增长。

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目周边小区停车位
出租价格调研

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目拟对项目内的 63 个老旧小区停车场进行改造，通过改造后可新增机动车停车位 1200 个，新增的停车位拟对外进行租赁。

经调研，项目周边停车位租赁价格如下：

项目周边停车位租赁价格调研表

序号	地点	停车位租赁价格(元/个/月)	停车位类型
1	粮食局宿舍	80	地上停车位
2	技术监督局宿舍	90	地上停车位
3	民族商城	100	地上停车位

宣城市宣州区住房和城乡建设局
2024 年 5 月 16 日

数据来源：宣城市宣州区住房和城乡建设局出具的《项目周边停车位价格调研》

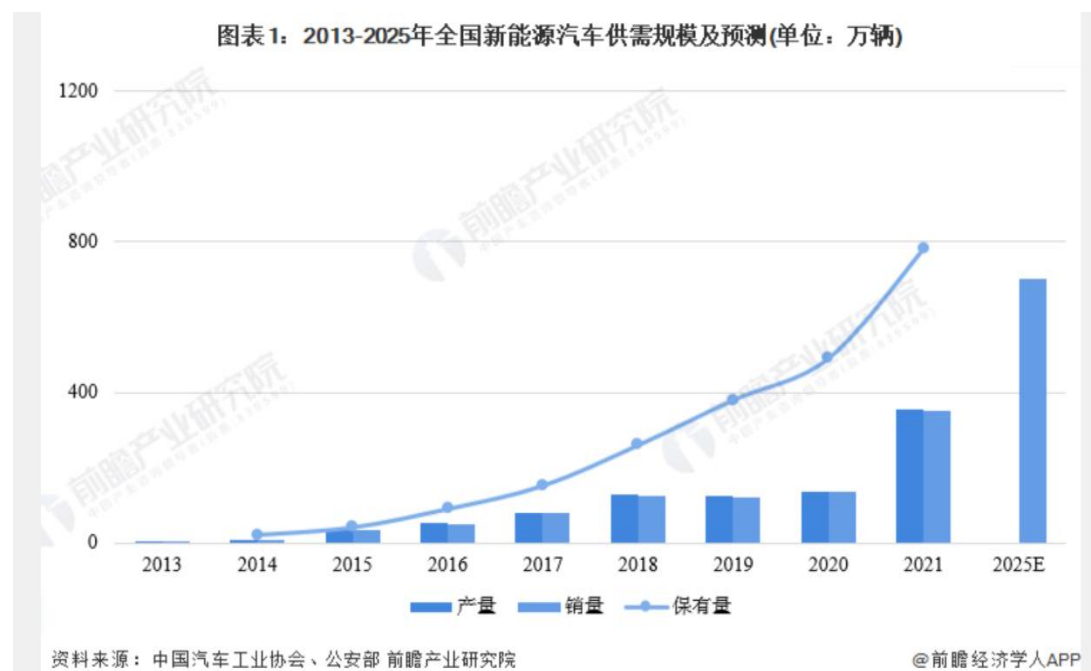
经调研，项目周边小区停车位月租金约为 80-100 元/车

位。本项目参考调研小区中最低收费标准（粮食局宿舍停车位月租金 80 元/月/位），运营期首年停车位月租金拟定为 80 元/车位，考虑物价涨幅，收费按每 4 年增长 10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.92%。2022 年宣州区 GDP 增速 2.70%，2023 年宣州区 GDP 增速 7.40%，2024 年宣州区 GDP 增速 4.90%，2022-2024 年三年 GDP 平均增速为 5.00%，本项目测算涨幅低于近三年宣州区 GDP 增速的 80%。

停车位首年收入=停车位数量*月租金*首年出租率*12 个月，即 $(1200*80*70\%*12)/10000=80.64$ 万元。

2) 充电桩服务费收入

新能源汽车是我国应对气候变化、推动绿色发展的战略举措，在政策和市场需求的推动下，我国新能源汽车产销量一直持续实现双增长，2021 年，全国新能源汽车实现产量 354.5 万辆、销量 352.1 万辆；同时，据公安部数据显示，截至 2021 年末，全国新能源汽车保有量已达 784 万辆，占汽车总量的 2.60%。根据国务院印发的《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》，未来几年我国新能源汽车行业仍将保持高速发展态势，至 2025 年，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20%左右，预计销量将突破 700 万辆。



数据来源：中国汽车工业协会、公安部、前瞻产业研究院统计分析得出。

而安徽作为全国新能源汽车重要产地，近年来新能源产量及销量一直保持快速增长态势，2022 年新能源汽车生产数量已成为中部地区第一，比上年增长 1.4 倍。同时根据安徽省公安厅交警总队发布的 2022 年度安徽全省机动车和驾驶人统计数据，2022 年安徽全省新能源汽车保有量达 36.83 万辆，同比增长 107.31%。

2021 年 7 月安徽省人民政府办公厅印发了关于《安徽省新能源汽车产业发展行动计划（2021—2023 年）》的通知，明确提出加大基础设施建设。建设便利、高效、适度超前的公用充电桩网络体系。加强规划统筹协调，积极推广智能有序慢充为主、应急快充为辅的居民区充电模式和快充为主、慢充为辅的公共充电体系。宣城市发改委也发布了《宣城市中心城区新能源电动汽车充电基础设施专项规划（2022-2030 年）》公示稿提出，“规划到 2030 年新增集中

式充（换）电站 28 座。结合城市各类停车场建设公共充电桩 8645 个，设置专用充电桩 1077 个；结合新建住宅项目和小区改造新增私人乘用车充电桩数量不低于 2.6 万个。”

随着油价上升和国家对新能源汽车政策的倾斜、新能源汽车技术的进一步提升以及售价的降低，新能源汽车市场占有率正在迅速增长，新能源汽车充电桩的需求也在快速增加。目前市场上在售的新能源汽车车电池容量一般在 55-100Ah 之间，例如蔚来 ES6-2020 款 600KM 运动版电池容量为 100kwh，且随着技术进步，新能源汽车续航里程和电池容量在不断增加。经调研，一些常见车型充电时间如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRIGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

数据来源：特来电、e 充电、小桔充电等 APP 统计得出。

本项目充电桩均为快充充电桩，给单车充满电时长约需 1.5-2.5 小时。项目共涉及 63 个老旧小区，考虑到充电桩数量有限，预计使用率将接近于饱和。遵循保守原则，经营期

首年充电桩每天使用时长按 6 小时，每年计算 365 天，运营期首年充电桩使用率按 40%计算，运营期第 2 年充电桩使用率按照 50%计算，运营期第 3 年充电桩使用率按照 60%计算，第 4 年及以后充电桩使用率按照 70%计算。

19:31

高德地图

1/2

特来电充电站(宣运加油站充电站)

特来电汽车充电站 > 大功率

营业时间 周一至周日 00:00-24:00

距市中心直线 3.2公里 宣州区
安徽省宣城市宣州区水阳江大道 66 号停车场

7小时内有人充电

快充 > 200.0kW 空 5 / 5

免费停车

特来电 > ¥1.71/度 扫码

高德充电站信息和服务由特来电第三方为您提供，请以服务商实际信息和服务范围为准。服务公示和须知>

充电价格详情 特来电

快充

00:00-08:00 最低 参考价 ¥0.95/度
电费: ¥0.35/度 | 服务费: ¥0.60/度

08:00-09:00 参考价 ¥1.29/度
电费: ¥0.69/度 | 服务费: ¥0.60/度

09:00-12:00 参考价 ¥1.71/度
电费: ¥1.11/度 | 服务费: ¥0.60/度

12:00-17:00 参考价 ¥1.29/度
电费: ¥0.69/度 | 服务费: ¥0.60/度

17:00-22:00 当前计费时段 参考价 ¥1.71/度
电费: ¥1.11/度 | 服务费: ¥0.60/度

22:00-23:00 参考价 ¥1.29/度
电费: ¥0.69/度 | 服务费: ¥0.60/度

23:00-23:59 最低 参考价 ¥0.95/度
电费: ¥0.35/度 | 服务费: ¥0.60/度

充电费用由特来电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>

数据来源：高德 APP 查询得出结果。

本项目建成后可在小区内提供 271 套功率为 60kw 的充电桩。根据宣城市发展和改革委员会《关于宣城市电动汽车充电服务费的函复》可知充电服务费由充电设施经营者自主定价，充电设施经营者可结合实际情况，自主确定电动汽车充电服务费标准。通过高德 APP 查询到宣州区充电桩服务费标准为 0.6 元/千瓦时，考虑物价涨幅，收费按每 4 年增长

10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.92%。2022 年宣州区 GDP 增速 2.70%，2023 年宣州区 GDP 增速 7.40%，2024 年宣州区 GDP 增速 4.90%，2022-2024 年三年 GDP 平均增速为 5.00%，本项目测算涨幅低于近三年宣州区 GDP 增速的 80%。



宣州区便民停车行动2023年实施方案

发布时间: 2023-03-22 16:10 来源: 区民生办 浏览: 702 【字体大小: 大 中 小】

一、年度目标

进一步缓解住宅小区停车难问题，确保小区人员、车辆出入安全快捷，消防救援通道畅通。结合老旧小区改造，进一步拓展老旧小区停车位并同步完善停车充电相关设施，2023年计划实施24个老旧小区片区改造，增设停车位300个，按照不低于车位数30%安装新能源充电桩，按照不低于车位数70%预留新能源充电桩安装条件。高新区新增城市停车泊位不少于200个，进一步提升住宅小区群众停车便民度和满意度。

数据来源：宣城市宣州区人民政府网站（xuanzhou.gov.cn）。

充电桩服务费首年收入为：充电桩数量*充电桩功率*收费标准*每天充电时长*运营天数*使用率，即 $271*60*0.6*6*365*40\%/10000=854.63$ 万元。

3) 路灯灯杆广告牌收入

根据 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目可行性研究报告可知，本项目建成后可在小区内适当位置设置 247 个路灯灯杆广告牌，全部用于对外承接发布广告。按照保守原则，预计经营期第 1 年（2025 年）出租率按 60%计算，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年及以后年限出租率为 90%。

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目路灯灯杆广告位

广告投放价格调研

2024 年宣州区老旧小区综合改造项目拟对项目内的 63 个老旧小区照明设施进行改造，通过改造后可新增路灯灯杆广告牌 247 个，新增的灯杆广告牌拟对外进行租赁。

经调研，项目周边同类型尺寸的广告投放价格如下：

项目周边路灯灯杆广告牌投放价格调研表

序号	地点	广告投放价格（元/月/杆）	广告位类型
1	黄金时代	70	路灯灯杆广告
2	贝林小区	80	路灯灯杆广告
3	柏庄小区	100	路灯灯杆广告

宣城市宣州区住房和城乡建设局

2024 年 5 月 15 日

数据来源：宣城市宣州区住房和城乡建设局出具的《项目路灯灯杆广告位广告投放价格调研》

经调研，项目周边小区同类型尺寸路灯灯杆广告月租金约为 70-85 元/杆。基于谨慎性原则，本项目运营期间首年路灯灯杆广告牌年租金拟定为 800 元/面（月租金约为 66.67 元/杆），低于市场调研的最低广告牌租金价格。考虑物价涨幅，收费按每 4 年增长 10% 测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.92%。2022 年宣州区 GDP 增速 2.70%，2023 年宣州区 GDP 增速 7.40%，2024 年宣州区 GDP 增速 4.90%，

2022-2024 年三年 GDP 平均增速为 5.00%，本项目测算涨幅低于近三年宣州区 GDP 增速的 80%。

路灯灯杆广告牌首年收入=路灯灯杆广告牌个数*年租金*出租率，即 $247*800*60\%/10000=11.86$ 万元。

本项目经营期为 2026 年至 2040 年，经营期内总收入为 25462.26 万元。

具体测算详见下表：

收入测算表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	总收入	25462.26	947.13	1174.27	1401.43	1617.05	1778.76	1778.76	1778.76	1778.76	1956.64	1956.64	1956.64	1956.64	2152.31	2152.31	1076.16
1	停车费收入	1683.16	80.64	92.16	103.68	103.68	114.05	114.05	114.05	114.05	125.45	125.45	125.45	125.45	138.00	138.00	69.00
	停车位数量（个）		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	单价（元/辆/月）		80.00	80.00	80.00	80.00	88.00	88.00	88.00	88.00	96.80	96.80	96.80	96.80	106.48	106.48	106.48
	租金涨幅						10%				10%				10%		
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩服务费收入	23496.32	854.63	1068.28	1281.94	1495.59	1645.15	1645.15	1645.15	1645.15	1809.67	1809.67	1809.67	1809.67	1990.64	1990.64	995.32
	充电桩数量（个）		271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271
	充电桩功率（kw）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每桩每天充电时间(h)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.66	0.66	0.66	0.66	0.73	0.73	0.73	0.73	0.80	0.80	0.80
	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3	路灯灯杆广告牌收入	282.78	11.86	13.83	15.81	17.78	19.56	19.56	19.56	19.56	21.52	21.52	21.52	21.52	23.67	23.67	11.84
	路灯灯杆广告牌个数 （个）		247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247
	出租单价（元/年/杆）		800.00	800.00	800.00	800.00	880.00	880.00	880.00	880.00	968.00	968.00	968.00	968.00	1064.80	1064.80	1064.80
	租金涨幅						10.00%				10.00%				10.00%		
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2、运营成本

债券存续期内，本项目运营成本费用包含经营成本、折旧及摊销费用和财务费用。本项目参照类似项目并结合本地实际情况估算成本，具体标准如下：

1) 发行费用

本项目计划申请 10000.00 万元专项债券，发行费用按照发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $10000.00 \times 1\text{‰} = 10.00$ 万元。其中 2025 年发行 10000.00 万元债券，发行费用为 10.00 万元。

发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入。

2) 运营期利息

本项目发行专项债券融资 10000.00 万元，2025 年发行债券 10000.00 万元债券期限为 15 年。债券利率按照 2.6% 测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本次拟发行 4000.00 万元，债券利率按 2.6% 测算；债券期限为 15 年，未发行利率均按 2.6% 测算。

本项目专项债券利息共计 3900.00 万元，其中计入建设期利息累计 130.00 万元，计入经营期成本累计 3770.00 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目偿债计划表

表 4-2

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2	本年新增债券融资	10000.00	10000.00															
3	本年应计债券利息	3900.00	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	130.00
3.1	计入建设期债券利息	130.00	130.00															
3.2	计入经营期债券利息	3770.00		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	130.00
4	本年债券还本付息	13900.00	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	10130.00
4.1	债券付息	3900.00	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	130.00
4.2	债券还本	10000.00																10000.00
5	年末债券融资本金累计		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	0.00

（2）经营成本

本项目经营成本由燃料及动力费、工资及福利费、其他管理费、维护维修费。基于谨慎性原则，经营成本中的燃料及动力费、工资及福利费、维护维修费，从经营期第1年起按每4年上涨10%计算（与收入涨幅持平）。经营成本总计为5608.38万元。具体如下：

1）燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为路灯及监控等耗电量（不含充电桩动力成本），年路灯及监控等耗电量约为74.12万kWh，参考安徽省物价局《关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》（皖价商〔2018〕103号），本项目适用的电价为0.66元/kW·h。

运营期首年燃料动力费为：年用电量*电价，即74.12万kwh*0.66元/kwh≈48.92万元。

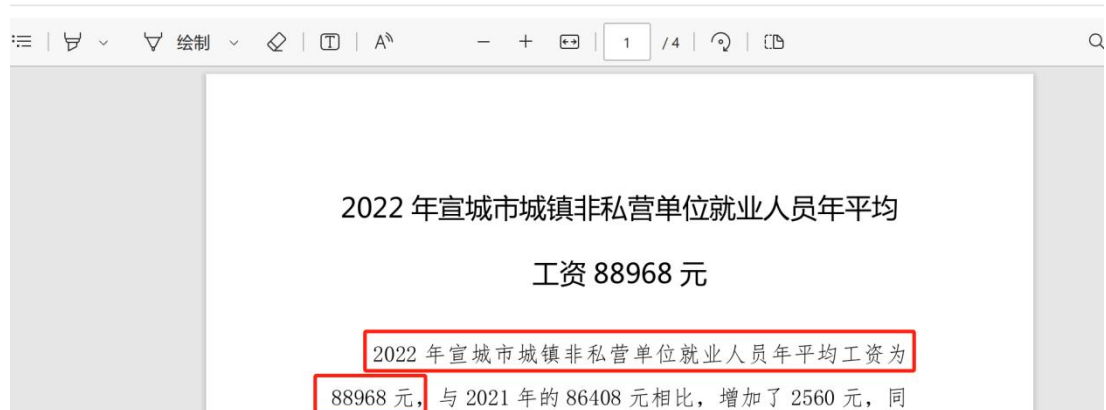
2）工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目设计人员定员为30人，其中管理人员10人，普通员工20人。根据宣城市统计局发布的2022年宣城市城镇非私营单位平均工资为88968元/年，本项目据此计算工资费用，管理人员平均工资按照8.90万元/年测算，福利费按工资标准的14%计提。故运营期首年，管理人员的工资福利费约为10.15万元（即8.9万元*（1+14%））。

2022年宣城市城镇非私营单位就业人员年平均工资88968元

阅读数：1459 作者：宣城市统计局 信息来源：宣城市统计局 发布时间：2023-06-06 12:23

[字体：大 中 小]



根据 2022 年宣城市城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资表，居民服务、修理和其他服务业人员平均工资约为 4.85 万元。本项目普通人员工资水平适用于居民服务、修理和其他服务业人员，基于谨慎性原则，本项目普通人员年工资按照 5.50 万元/年测算（高于参考水平），福利费按工资标准的 14% 计提。故运营期首年，本项目普通人员的工资福利费约为 6.27 万元（即 $5.5 \text{ 万元} \times (1+14\%)$ ）。

表 1：2022 年城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资

行 业	单位：元，%		
	2022 年	2021 年	名义增长率
合 计	88968	86408	3.0
农、林、牧、渔业	67495	62479	8.0
租赁和商务服务业	39287	37619	4.4
科学研究和技术服务业	88053	76540	15.0
水利、环境和公共设施管理业	52078	47319	10.1
居民服务、修理和其他服务业	48490	46760	3.7
教 育	119125	117389	1.5
卫生和社会工作	113751	110162	3.3
文化、体育和娱乐业	84026	81862	2.6
公共管理、社会保障和社会组织	119210	117916	1.1

数据来源：宣城市统计局官网。

运营期首年工资及福利费为：管理员工人数*工资福利+普通员工人数*工资福利，即 $(10.15*10)+(6.27*20)=226.90$ 万元。

3) 其他管理费用

本项目其他管理费一部分用于日常公共支出、办公经费，以及部分不可预见费用，按照运营收入的 3%测算。

运营期首年其他管理费用为：运营期首年收入 947.13 万元*3% \approx 28.41 万元。

4) 维修费用

本项目维护维修，经营期首年按年折旧额的 2%进行测算。

本项目总投资为 17098.62 万元，折旧年限按 20 年计算，残值率为 3%，采用平均年限法折旧，年折旧及摊销费用为：固定资产原值 17098.62 万元* $(1-3\%残值率)/20$ 年折旧年限=829.28 万元。

本项目维护维修费按年折旧额的 2%进行测算。

运营期首年维护费用为：829.28*2% \approx 16.59 万元。

(3) 折旧与摊销费

本项目建成后应计提的固定资产原值为 17098.62 万元，残值按 3%计算，折旧年限取 20 年，年折旧费为 829.28 万元。

本项目无待摊销的无形资产。

项目经营期总成本为 21402.94 万元。具体估算表详见下表：

项目成本估算表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料动力费	810.46	48.92	48.92	48.92	48.92	53.81	53.81	53.81	53.81	59.19	59.19	59.19	59.19	65.11	65.11	32.56
1.1	电费	810.46	48.92	48.92	48.92	48.92	53.81	53.81	53.81	53.81	59.19	59.19	59.19	59.19	65.11	65.11	32.56
	年耗电量(万 kwh)		74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12	74.12
	单价(元/kWh)		0.66	0.66	0.66	0.66	0.73	0.73	0.73	0.73	0.80	0.80	0.80	0.80	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利	3759.16	226.90	226.90	226.90	226.90	249.59	249.59	249.59	249.59	274.55	274.55	274.55	274.55	302.00	302.00	151.00
2.1	管理人员工资福利	1681.60	101.50	101.50	101.50	101.50	111.65	111.65	111.65	111.65	122.82	122.82	122.82	122.82	135.10	135.10	67.55
	人数(人)		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	工资福利(元/年)		10.15	10.15	10.15	10.15	11.17	11.17	11.17	11.17	12.28	12.28	12.28	12.28	13.51	13.51	13.51
2.2	普通人员工资福利	2077.56	125.40	125.40	125.40	125.40	137.94	137.94	137.94	137.94	151.73	151.73	151.73	151.73	166.91	166.91	83.45
	人数(人)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	工资福利(元/年)		6.27	6.27	6.27	6.27	6.90	6.90	6.90	6.90	7.59	7.59	7.59	7.59	8.35	8.35	8.35
3	其他管理费用	763.85	28.41	35.23	42.04	48.51	53.36	53.36	53.36	53.36	58.70	58.70	58.70	58.70	64.57	64.57	32.28

4	维护维修费	274.91	16.59	16.59	16.59	16.59	18.25	18.25	18.25	18.25	20.08	20.08	20.08	20.08	22.09	22.09	11.05
5	经营成本	5608.38	320.82	327.64	334.45	340.92	375.01	375.01	375.01	375.01	412.52	412.52	412.52	412.52	453.77	453.77	226.89
6	折旧费用	12024.56	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	829.28	414.64
7	利息支出	3770.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	130.00
8	总成本费用	21402.94	1410.10	1416.92	1423.73	1430.20	1464.29	1464.29	1464.29	1464.29	1501.80	1501.80	1501.80	1501.80	1543.05	1543.05	771.53

3、相关税费

——增值税：根据财政部、税务总局相关规定，本项目停车费收入适用增值税销项税率为 9%，充电桩服务费收入适用销项税率为 13%，路灯灯杆广告牌收入适用销项税率为 6%。进项税率按 13%计算。

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区（含市郊）的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇（区级镇），县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。③纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%。

本项目位于宣州区，城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——所得税：25%。

综上所述，项目在计算期内（2026 年至 2040 年）税金及附加为 218.76 万元，增值税为 1822.72 万元，所得税为 853.98 元。详情见下表《项目税金估算表》：

项目税金估算表

表4-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	218.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.98	29.75	29.75	29.75	29.75	32.71	32.71	16.36
1.1	城市维护建设税	127.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.49	17.35	17.35	17.35	17.35	19.08	19.08	9.54
1.2	教育费附加	54.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.49	7.44	7.44	7.44	7.44	8.18	8.18	4.09
1.3	地方教育费附加	36.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	4.96	4.96	4.96	4.96	5.45	5.45	2.73
2	增值税	1822.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	149.81	247.84	247.84	247.84	247.84	272.62	272.62	136.31
2.1	增值税销项税额	3222.97	119.07	148.00	176.93	204.82	225.31	225.31	225.31	225.31	247.84	247.84	247.84	247.84	272.62	272.62	136.31
2.2	期初待抵扣进项税额	6424.74	1400.25	1281.18	1133.18	956.25	751.43	526.12	300.81	75.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	853.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.55	106.27	106.27	106.27	106.27	144.14	144.14	72.07

4、项目损益

本项目具体情况详见下表：

项目损益表

表 4-5

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	25462.26	947.13	1174.27	1401.43	1617.05	1778.76	1778.76	1778.76	1778.76	1956.64	1956.64	1956.64	1956.64	2152.31	2152.31	1076.16
2	税金及附加	218.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.98	29.75	29.75	29.75	29.75	32.71	32.71	16.36
3	总成本费用	21402.94	1410.10	1416.92	1423.73	1430.20	1464.29	1464.29	1464.29	1464.29	1501.80	1501.80	1501.80	1501.80	1543.05	1543.05	771.53
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	3840.56	-462.97	-242.65	-22.30	186.85	314.47	314.47	314.47	296.49	425.09	425.09	425.09	425.09	576.55	576.55	288.27
6	弥补以前年度 亏损	1152.56	0	0	0	186.85	314.47	314.47	314.47	22.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	3415.92	0	0	0	0	0	0.00	0.00	274.19	425.09	425.09	425.09	425.09	576.55	576.55	288.27
8	所得税	853.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.55	106.27	106.27	106.27	106.27	144.14	144.14	72.07
9	净利润	2986.58	-462.97	-242.65	-22.30	186.85	314.47	314.47	314.47	227.94	318.82	318.82	318.82	318.82	432.41	432.41	216.20
10	息税前利润	7610.56	-202.97	17.35	237.70	446.85	574.47	574.47	574.47	556.49	685.09	685.09	685.09	685.09	836.55	836.55	418.27
11	息税折旧摊销 前利润	20049.76	626.31	846.63	1066.98	1276.13	1403.75	1403.75	1403.75	1385.77	1514.37	1514.37	1514.37	1514.37	1665.83	1665.83	1247.55

（二）资金测算平衡情况

1、本息覆盖倍数

本项目债券融资本金 10000.00 万元，债券年利率按 2.6% 测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2025 年计划发行债券 10000.00 万元，债券期限为 15 年，还本时间为 2040 年。债券利率以最终发行利率为准。

本次拟发行 4000.00 万元，债券利率按 2.6% 测算；债券期限为 15 年，未发行利率均按 2.6% 测算。

经测算，本项目经营性净现金流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

本息覆盖倍数测算率

表 4-6

一、借贷本息支付					
年度	本金（万元）	融资利率	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2024 年	0.00				
2025 年	0.00	2.6%	130.00	130.00	0.00
2026 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	626.31
2027 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	846.63
2028 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1066.98
2029 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1276.13
2030 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1403.75
2031 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1403.75
2032 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1403.75
2033 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1167.41
2034 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1160.26
2035 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1160.26
2036 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1160.26

2037 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1160.26
2038 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1249.07
2039 年	0.00	2.6%	260.00	260.00	1249.07
2040 年	10000.00	2.6%	130.00	10130.00	624.53
合计	10000.00		3900.00	13900.00	16958.42
二、本息覆盖倍数					
2.1	经营收入	25462.26			
2.2	经营成本	5608.38			
2.3	税金及附加	218.76			
2.4	增值税	1822.72			
2.5	所得税	853.98			
2.6	经营性净现金流量（万元）	16958.42			
2.7	债券本息（万元）	13900.00			
2.8	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.22			

2、偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期现金流进行预测，存在不确定性。在诸多不确定性因素中，收入的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收入波动进行敏感性分析。

项目偿债能力分析表

表 4-7

序号	项目	收入下降 10%	收入下降 5%	0%	收入上升 5%	收入上升 10%
1	经营收入	22916.03	24189.15	25462.26	26735.37	28008.49
2	经营成本	5608.38	5608.38	5608.38	5608.38	5608.38
3	税金及附加	218.76	218.76	218.76	218.76	218.76
4	增值税	1822.72	1822.72	1822.72	1822.72	1822.72
5	所得税	853.98	853.98	853.98	853.98	853.98
6	经营性净现金流量	14412.19	15685.31	16958.42	18231.53	19504.65
7	债券本息支付	13900.00	13900.00	13900.00	13900.00	13900.00
8	本息覆盖倍数	1.04	1.13	1.22	1.31	1.40

根据上述分析测算，当收入下降 5%和 10%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.13 和 1.04，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

3、资金测算平衡分析

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 39717.37 万元，累计资金流出 36528.95 万元，本项目全部 10000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 3188.42 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：

项目资金测算平衡表

表 4-8

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期														
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营活动净现金流量	16958.42			626.31	846.63	1066.98	1276.13	1403.75	1403.75	1403.75	1167.41	1160.26	1160.26	1160.26	1160.26	1249.07	1249.07	624.53
1.1	现金流入	25462.26			947.13	1174.27	1401.43	1617.05	1778.76	1778.76	1778.76	1778.76	1956.64	1956.64	1956.64	1956.64	2152.31	2152.31	1076.16
1.1.1	营业收入	25462.26			947.13	1174.27	1401.43	1617.05	1778.76	1778.76	1778.76	1778.76	1956.64	1956.64	1956.64	1956.64	2152.31	2152.31	1076.16
1.1.2	其他流入	0.00			0.00														
1.2	现金流出	8503.84			320.82	327.64	334.45	340.92	375.01	375.01	375.01	611.35	796.38	796.38	796.38	796.38	903.24	903.24	451.63
1.2.1	经营成本	5608.38			320.82	327.64	334.45	340.92	375.01	375.01	375.01	375.01	412.52	412.52	412.52	412.52	453.77	453.77	226.89
1.2.2	税金及附加	218.76			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.98	29.75	29.75	29.75	29.75	32.71	32.71	16.36
1.2.3	增值税	1822.72			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	149.81	247.84	247.84	247.84	247.84	272.62	272.62	136.31
1.2.4	所得税	853.98			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.55	106.27	106.27	106.27	106.27	144.14	144.14	72.07
1.2.5	其他流出	0.00																	
2	投资活动净现金流量	-14115.11	-2843.51	-14115.11															
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	14115.11	2843.51	14115.11															
2.2.1	建设投资	14115.11	2843.51	14115.11															
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	0.00																	

2.2.4	其他流出	0.00																	
3	筹资活动净现金流量	345.11	2843.51	14115.11	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-260.00	-10130.00
3.1	现金流入	14255.11	2843.51	14255.11															
3.1.1	项目资本金投入	4255.11	2843.51	4255.11															
3.1.2	建设投资借款	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00		0.00															
3.1.4	债券	10000.00	0.00	10000.00															
3.1.5	短期借款	0.00		0.00															
3.1.6	其他流入	0.00		0.00															
3.2	现金流出	13910.00	0.00	140.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	10130.00
3.2.1	债券利息支付	3900.00	0.00	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	130.00
3.2.2	偿还债务本金	10000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
3.2.3	债券发行费用	10.00	0.00	10.00															
3.2.4	其他流出	0.00																	
4	净现金流量	3188.42	0.00	0.00	366.31	586.63	806.98	1016.13	1143.75	1143.75	1143.75	907.41	900.26	900.26	900.26	900.26	989.07	989.07	-9505.47
5	累计盈余资金		0.00	0.00	366.31	952.94	1759.92	2776.05	3919.80	5063.55	6207.30	7114.71	8014.97	8915.23	9815.49	10715.75	11704.82	12693.89	3188.42

（三）其他事项说明

项目存续期间，宣城市宣州区人民政府可根据项目实施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，导致专项债券本息偿付困难，项目实施单位将通过追加自有资金保证专项债券还本付息的资金需求。

项目的实施涉及主管部门、地方政府、运营单位等多种主体，实施单位将坚持依法办事、加强协调，确保各种利益主体平等协商，按照整体利益最大化原则达成平衡。

按照科学发展的要求，本项目的建设应做好环境保护工作，切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1、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。

（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。

《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。

（4）建立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）第四条第（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 2016 年 10 月 27 日印发的《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。

2、发行计划

本次 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与自求平衡专项债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	10000.00	15 年
合计	10000.00	15 年

2025 年计划发行 15 年期专项债券 10000.00 万元。

3、发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

4、品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

5、时间安排

专项债券发行时间以省政府发行安排为准。

6、上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7、兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

8、发行费

债券发行手续费为承销面值的 1%，管理费以具体发行承销协议为准。

（二）专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，宣城市宣州区人民政府和项目实施单位针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

六、项目建设和运营方案

（一）基本原则

- 1) 规划引领，设计先行；
- 2) 因地制宜，分类整治；
- 3) 统筹兼顾，协同推进；
- 4) 阳光运行，公开透明；
- 5) 建管并重，共建共享。

（二）项目建设方案

（1）建筑修缮工程

项目建筑修缮包括全部 63 个小区，主要为屋面防水改造 67150 平方米，外墙修缮 255373 平方米，楼道内墙出新 154290 平方米。

各小区建筑物修缮内容一览表

序号	小区名称	建筑改造内容（m²）		
		屋面防水改造	外墙修缮	楼道内墙出新
1	消防支队宿舍	300	840	400
2	司法局宿舍	300	840	400
3	农资大院（华苑公寓）	1360	5000	3500
4	汽配公司宿舍	1100	4000	3000
5	五交化宿舍	400	900	500
6	金庄小区	1150	4830	2200
7	工行宿舍（鳌峰）	560	2000	1200
8	工商局宿舍（含八一楼）	700	1200	480
9	交警队宿舍	500	2000	1000
10	鳌峰新村 15、16 栋、发改委宿舍	1160	3300	1100
11	军分区宿舍（一期）	900	3150	2000

12	二建综合楼(鳌建综合楼)	1960	6400	3920
13	经委、钢厂综合楼	1220	4270	3500
14	农牧局宿舍	700	3000	2000
15	司法局宿舍	200	450	180
16	市筑路处宿舍	840	2940	2000
17	张伟综合楼（含张先和综合楼）	1040	3640	2000
18	小车厂宿舍	600	2100	1500
19	金刚石厂宿舍	400	1200	500
20	供电小区（含绿锦小康村）	7000	27950	18000
21	华兴综合楼	1500	5000	3000
22	东河综合楼	600	2000	1200
23	乡企局宿舍			
24	大修厂宿舍	660	1980	1200
25	马王桥综合楼	1000	2800	1600
26	隆祥楼	1050	4100	2400
27	农行宿舍	3200	12000	9200
28	华大商住楼	1450	6090	4000
29	致远小区	2000	8680	4500
30	人行宿舍	900	3000	1300
31	公安局宿舍	500	1500	550
32	西林路 50 号	500	2000	750
33	昭亭路 18 号	380	970	300
34	十一万变电所宿舍	400	960	280
35	三角岛建行宿舍楼及周边	1500	3920	2000
36	飞彩新村（电大巷）及周边	4000	16680	9000
37	煤炭局宿舍（电大巷）	300	600	400
38	农机局宿舍（电大巷）	200	400	360
39	粮食局宿舍（电大巷）	180	500	150
40	法院宿舍（电大巷）	160	500	180
41	技术监督局宿舍及周边	4000	21560	15000
42	百货公司宿舍	420	1400	800
43	港口湾水库宿舍	800	2400	800
44	文鼎宿舍	380	1000	550
45	劳动局宿舍	300	680	340

46	天香花园	400	1050	450
47	老豆腐巷 28 号楼	200	560	210
48	崇正路 67 号楼	90	250	80
49	水电局宿舍	360	920	400
50	建行宿舍	480	1000	630
51	中山路小区	800	6000	3000
52	城隍庙	300	1400	500
53	老干部楼	260	650	400
54	工行宿舍	80	320	90
55	工商所宿舍	230	413	100
56	六中宿舍	80	260	90
57	法制路西区域	800	3360	1500
58	农机厂宿舍	1200	5040	3000
59	上下望溪巷（含地税局宿舍）	2240	10080	6000
60	老宣中宿舍	1400	6300	2500
61	供销社宿舍	460	1840	1100
62	红房子（通讯营部队）	1800	7200	5000
63	宛溪新村（一期）	7200	28000	20000
	合计	67150	255373	154290

1) 屋面改造

① 原屋面情况：项目部分建筑屋面渗水严重，原有防水层已破损老旧，难以达到防水要求。

② 防水节能：老旧房屋防水层存在漏水现象或 15 年内未有过防水改造的屋面，可重新铺设防水层。新增屋面保温的性能应达到相应节能标准的要求，且保温材料的选择应满足消防的防火要求。

当原屋面防水层完好，使用未超过 15 年，承载能力满足安全要求时，可直接在原防水层上加铺保温层。

③ 改造措施：

屋面改造做法一览表

改造内容	做法	备注
平屋面拆除及恢复-含垃圾外运及垂直运输	太阳能拆除及恢复（含热水管更换）	
	平屋面拆除防水及找平层	
	保护层：40 厚 C15 钢筋砼保护层	
	防水层：12 厚 SBS 卷材防水	3 道，每道 4 厚
	找平层：20 厚 1：3 水泥砂浆找平层	
	保温层：20 厚挤塑板保温层	
	找坡层：细石混凝土找平（2%）最薄处 30 厚	
坡屋面拆除及恢复-含垃圾外运及垂直运输	太阳能拆除及恢复（含热水管更换）	
	坡屋面拆除防水及瓦条	
	保护层：40 厚 C15 钢筋砼保护层	
	防水层：12 厚 SBS 卷材防水	3 道，每道 4 厚
	找平层：20 厚 1：3 水泥砂浆找平层	
	保温层：20 厚挤塑板保温层	
	找坡层：细石混凝土找平（2%）最薄处 30 厚	

④ 墙体改造：

项目建筑工程墙体改造方案主要包括建筑外墙整治和楼道墙面出新。

建筑外墙改造做法一览表

名称	做法
外墙墙面	（1）脚手架；（2）铲除原有涂料墙面及抹灰层（铲到底）；（3）墙面抹灰；（4）乳胶漆；
内墙墙面	（1）铲除原有涂料面层；
	（2）内墙腻子两遍+ 内墙乳胶漆三遍。

2) 道路修缮工程

项目对改造范围内 55 个老旧小区进行道路修缮工程，包括破除原水泥混凝土路面 1884 m²，现状混凝土路面破损

处维修 3817 m²，加铺沥青面层（白改黑）23197 m²，新建沥青路面 7450 m²，新建铺装式路面 11442 m²，水泥混凝土路面 3197 m²，局部拓宽道路（新建整个结构层）2229 m²，更换或新建侧石 5031m，更换或新建平石 2956m。

① 路面结构设计

破损路面全部破除；

破损路面和管道改造破除后砼路面恢复：200mmC25 水泥混凝土面层；换填 200mm 级配碎石底基层，压实度 $\geq 96\%$ ；原土回填，压实度 $\geq 92\%$ 。

“白改黑”沥青路面：50mm 厚 AC-13C 改性沥青混凝土面层（SBS 改性剂 3%~4%）；黏层油（PCR，0.3~0.6L/m²）；纵横缝满贴自粘防裂贴；原混凝土路面（或管道改造后恢复路面）铣刨、凿毛。

② 路面材料组成设计

沥青面层：为保证沥青路面上面层的抗滑性能，要求沥青路面质量验收值横向力系数（SFC60）不小于 54、构造深度（TD）不小于 0.55mm。

混凝土面层：道路采用混凝土面层加铺沥青形式，水泥混凝土厚度为 15~20cm（根据现场实际情况确定）。水泥混凝土的设计强度以龄期 28d 的弯拉强度为标准，其行车道弯拉强度为 4.5Mpa，水泥采用普通硅酸盐水泥，水泥等级为

P.042.5 级，其 28d 抗折强度应 $\geq 6.5\text{Mpa}$ 。混凝土板用的碎石应质地坚硬、洁净、耐久，碎石最大粒径不得超过 31.5mm。

混凝土板用的砂应采用洁净、坚硬、耐久的天然砂、机制砂或混合砂，并应符合规定级配，细度模数不应小于 2.5，同一配合比用砂的细度模数变化范围不应超过 0.3。

混凝土搅拌和养护用水应清洁，一般采用饮用水。混凝土板用的钢筋的品种、规格应符合国家有关标准的技术要求。钢筋应顺直，不得有裂缝、断伤、刻痕、表面油污和颗粒状或片状锈蚀应清除。混凝土配合比应保证混凝土的设计强度、耐磨、耐久和混凝土拌和物和易性的要求。混凝土的配合比，应根据水灰比与强度关系曲线进行计算和试配确定。并按抗折强度作配合比设计和强度检验。混凝土拌和物的稠度试验，采用坍落度测定。混凝土板施工结束，应及时养护，养护应根据施工情况及条件，选用湿治养护和塑料薄膜养护等办法。

底基层：本次采用级配碎石作为道路底基层，碎石的最大粒径不应超过规范要求，液限小于 28%。塑性指数小于 6，石料压碎值不大于 30%，级配应符合规范要求。

级配碎石底基层尽量不采用振动机械进行路基压实，局部压实质量难以保证的路基，通过设置刚性基层以满足路面结构要求。

合成材料：为防止地表水从水泥混凝土板块接缝处渗入基层，同时减小接缝处在车辆和温度荷载作用下的反射裂缝，本次设计在水泥混凝土所有纵横接缝处满贴自粘防裂贴。

粘层：在热拌热铺沥青混合料路面的沥青层之间必须喷洒粘层油，粘层采用阳离子改性乳化沥青(PCR)。用量宜为 $0.3\sim 0.6\text{L}/\text{m}^2$ 。粘层油应采用智能沥青洒布车喷洒，并选择适宜的喷嘴，气温低于 10°C 时，不得喷洒粘层油，当路面潮湿时亦不得喷洒粘层油。路面上有脏物、尘土时应清除干净，当有沾粘的土块时，应用水洗刷后需待表面干燥后喷洒。喷洒的粘层油必须成均匀雾状，在路面全宽度内均匀分布成一薄层，不得有洒花漏空或成条带状，也不得有堆积。喷洒不足的应补洒，过量处应刮除。喷洒粘层油后，严禁运料车外的其他车辆和行人通过。粘层油宜在当天洒布，待乳化沥青破乳、水分蒸发完成后，紧跟着铺设沥青层，确保粘层不受污染。

3) 排水改造工程

项目改造范围内大部分小区已纳入宣城市水环境综合治理 PPP 项目实施，本次排水改造仅针对局部管道渗漏或不足部分进行补充。项目排水改造涉及 36 个小区，主要包括新增或更换雨水管 3205m、污水管 2860m、落水管入地 50

处、检查井 80 座、雨水口 20 座、隔油池 5 座、化粪池 27 座等。

排水改造内容一览表

序号	小区名称	雨水管/m	污水管/m	落水管入地/处	检查井/座	雨水口/座	隔油池/座	化粪池/座
1	消防支队宿舍	80						
2	司法局宿舍	80						
3	五交化宿舍	80						
4	工商局宿舍(含八一楼)		40					
5	交警队宿舍		40					
6	鳌峰新村 15、16 栋、发改委宿舍	40	40					
7	二建综合楼(鳌建综合楼)	200	200					
8	张伟综合楼(含张先和综合楼)	100	100					
9	金刚石厂宿舍	120	120					
10	供电小区(含绿锦小康村)			50			5	20
11	华兴综合楼	150	180		15	5		
12	东河综合楼		80		15	5		
13	乡企局宿舍							
14	大修厂宿舍	85	90					4
15	农行宿舍	180	210		20	10		
16	致远小区	180	180					
17	人行宿舍	30	30					
18	公安局宿舍	55	55					
19	西林路 50 号	50	50					
20	昭亭路 18 号	100	100					
21	十一万变电所宿舍	10	10					
22	三角岛建行宿舍楼及周边				30			3
23	飞彩新村(电大巷)及周边	350	480					
24	煤炭局宿舍(电大巷)	55	85					
25	粮食局宿舍(电	45	65					

	大巷)							
26	法院宿舍(电大巷)	20	30					
27	技术监督局宿舍及周边	50	50					
28	百货公司宿舍	55	55					
29	港口湾水库宿舍	115	115					
30	文鼎宿舍	50	50					
31	劳动局宿舍	80						
32	天香花园	150						
33	建行宿舍	100						
34	农机厂宿舍	180	205					
35	老宣中宿舍	200						
36	红房子(通讯营部队)	215	200					
	合计	3205	2860	50	80	20	5	27

① 排水管材选择

混凝土管和钢筋混凝土管（PCP）：

这两种管道制作方便，造价低，在排水管道中应用广泛。但缺点是抗渗性能差、管节短、接口多和搬运不便等。混凝土管内径不大于 600mm，长度不大于 1m，适用管径小的无压管；钢筋混凝土管口径一般在 500mm 以上，长度在 1m~3m。多用在埋深大或地质条件不好的地段。其接口形式有承插式、企口式和平口式。

高密度聚乙烯（HDPE）管：

高密度聚乙烯(HDPE)管是近几年才出现于市场，其采用先进的生产工艺和技术，通过热挤塑而成型，具有优异的物理性能，耐腐蚀、使用寿命长、内壁光滑、流动阻力小、

韧性挠性好、易安装维护、抗二次污染强、密封性好、抗应力开裂性好、低温抗冲击性好，耐磨性好、重量轻等特点，是优良的绿色环保建材。

根据综合比较后确定，本次设计小区室外雨水主管当管径小于等于 DN500 时采用 HDPE 管，当管径大于 DN500 时采用钢筋混凝土承插口管（II 级管）。

根据道路竖向，小区内新建雨污水管道，雨水管管径为 d400，污水管管径为 d300。管材均采用 HDPE 管。HDPE 管其环刚度要求，位于绿化带下的 HDPE 管采用环刚度 S2 级 (8KN/m²)，车行道下的采用环刚度 S3 级 (10KN/m²)。

4) 停车系统改造工程

项目停车系统改造涉及 40 个小区，主要包括新增标线式停车位 1005 个、铺装式停车位 195 个、机动车充电桩线缆套管 5060m、机动车充电桩 271 套、非机动车充电设施 139 套等。

停车系统改造内容一览表

序号	小区名称	标线式 停车位/ 个	铺装式停 车位/个	机动车充电桩 线缆套管/m	机动车充 电桩/套	非机动车充 电设施/套
1	司法局宿舍	3				5
2	农资大院（华苑公寓）	30		500	15	
3	汽配公司宿舍	4				
4	金庄小区	31	9	100	2	1
5	工商局宿舍(含八一楼)	10				2

6	交警队宿舍	10				1
7	鳌峰新村 15、16 栋、 发改委宿舍	20		100	2	11
8	二建综合楼(鳌建 综合楼)	6				6
9	经委、钢厂综合楼	7				6
10	农牧局宿舍	5				6
11	司法局宿舍	5				6
12	市筑路处宿舍	18	12	90	2	3
13	张伟综合楼(含张 先和综合楼)	5				6
14	小车厂宿舍	5				6
15	金刚石厂宿舍	20		80	1	6
16	供电小区(含绿锦 小康村)	52	18	1400	50	4
17	华兴综合楼	10		100	2	6
18	马王桥综合楼	10				6
19	隆祥楼	10				4
20	农行宿舍	30		200	6	6
21	华大商住楼	30	30	100	2	6
22	致远小区	10				3
23	人行宿舍	40		100	5	1
24	公安局宿舍	20		80	1	1
25	西林路 50 号	20		100	2	1
26	昭亭路 18 号	20		100	2	1
27	十一万变电所宿舍	10				2
28	三角岛建行宿舍楼 及周边	10				6
29	技术监督局宿舍及 周边	20		80	1	1
30	百货公司宿舍	20		100	2	1
31	港口湾水库宿舍	50		150	12	2
32	文鼎宿舍	30		80	1	1
33	劳动局宿舍	20		100	2	
34	天香花园	54	6	500	6	
35	水电局宿舍	20				3
36	法制路西区域	30				10
37	农机厂宿舍	20				2

38	老宣中宿舍	120	30	1000	40	6
39	供销社宿舍	10	10			1
40	宛溪新村（一期）	160	80		115	
	合计	1005	195	5060	271	139

小区路面停车位采用标线样式，其中机动车标线停车位大小为 5.3m×2.4m。

道路标线涂、漆料按要求采用热熔反光涂料，根据 GB/5768-2009、JT/T279-2016 标准。涂标线前路面应清洁，无起灰现象；所有路面标线的设置、颜色、形状符合《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）标准的规定。

① 标线涂料，符合 JT/T280-2004 的规定。

② 玻璃珠符合 JT/T280-2004 的规定反光材料。玻璃珠的包装应符合下列要求：

宜采用柔软耐磨的黄麻袋或其他纺织袋包装，里面衬以衬垫，保证在运输过程中不被污染或包装破损。

存储在封闭包内一年的玻璃珠不应结块。

③ 漆料或涂料以密封金属供货。每只容器清楚的标明制造单位的名称、出厂单位日期、反光性、颜色及加热时最高安全温度或溶剂种类等，并附有产品出厂单位合格证书。

产品在运输时，防止雨淋；存放时保持通风、干燥、防止日光直接照射，并隔绝火源，夏季温度过高时，设法降温；运至工地的漆、涂料，按 GN48-89 或 GN47-89 规定的试

验方法，进行抽样检验，不合格产品，不得使用。

5) 充电桩安装方案

本项目按照各小区实际需求配置落地式交流充电桩，分布在各老旧小区停车位区域。

本项目配备的交流式充电桩的输入端与交流电网直接连接，用户可以使用特定的充电卡在充电桩提供的人机交互操作界面上刷卡使用，进行相应的充电方式、充电时间、费用数据打印等操作，充电桩显示屏能显示充电量、费用、充电时间等数据。

充电桩的技术主要参数如下：

- (1) 输入电压：220Vac \pm 15%；
- (2) 输入电流：0-46A；
- (3) 输出电压：DC200-750V；
- (4) 额定电流：80A；
- (5) 稳流精度： $\leq \pm 0.5\%$ ；
- (6) 稳流精度： $\leq \pm 1.0\%$ ；
- (7) 电流谐波（THDI）： $\leq 4\%$ 。
- (8) 功率因素： $\geq 90\%$

充电桩主要工作的环境指标如下：

- (1) 适合场景：户外/户内；
- (2) 工作温度： $-20^{\circ}\text{C} \sim +50^{\circ}\text{C}$ ；
- (3) 储蓄温度： $-40^{\circ}\text{C} \sim +70^{\circ}\text{C}$ ；

(4) 工作湿度：5%~95%；

(5) 工作海拔：<2000m；

(6) 防护等级：IP54；

(7) 冷却方式：强排风冷。

充电桩的安全指标包括短路、过欠压、过流、漏电、过温、防雷保护等。采用人机交互操作方式，配备 LED 指示灯和触摸屏。付费方式可以支持手机二维码支付、刷卡支付等。此外交流充电桩应该配备必要的防潮湿、防霉菌、防盐雾、防尘、防水、防晒、防风、防盗等装置或措施。

项目详细建设方案详见可行性研究报告。

(三) 项目运营方案

(1) 运营主体

宣城市宣州区住房和城乡建设局作为项目主管部门，制定运营的相关标准，规范企业提供的商品和服务，引导处理好与服务提供者和购买者的关系，合理经营，增加要素配套收益。

(2) 人员配备及管理

根据可行性研究报告，本项目建成后预计需组织各类管理人员约为 30 人（包括 10 名管理员工、20 名普通员工），人员将主要通过市场化招聘进行选拔，并严格按岗位职责进行考核。

员工管理：建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，提高员工工作能力。对

各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗。对员工工作及时考核监督，提高员工工作积极性和员工竞争力。

（3）成本管理

项目运营成本实行预算管理，及时制定年度成本预算。运营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。严格执行节能管理。由专门人员负责日常节能工作，加强对节能管理工作人员技术业务素质的培训。加强节能计量，实行量化管理。每月进行能源消耗统计，定期对能源消耗状况进行分析，以便及时发现能源管理中的漏洞和能源使用中的问题，及时解决，杜绝能源浪费。

（4）收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（5）工程建设管理

1）质量管理

建设项目严格按照验收程序验收，不能越级验收。

由专门部门负责项目工程质量管理，审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；掌握质量动态，全面控制各分部分项工程质量；对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；质量事故及时报告和处置；督

督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；督促、检查工程材料是否符合要求。

2) 安全管理

坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，建立、健全安全生产责任制度，制定各项安全生产规章制度和操作规程，完善安全生产条件，加强安全生产监督管理，杜绝生产安全事故，做到切实保障生命和财产安全。

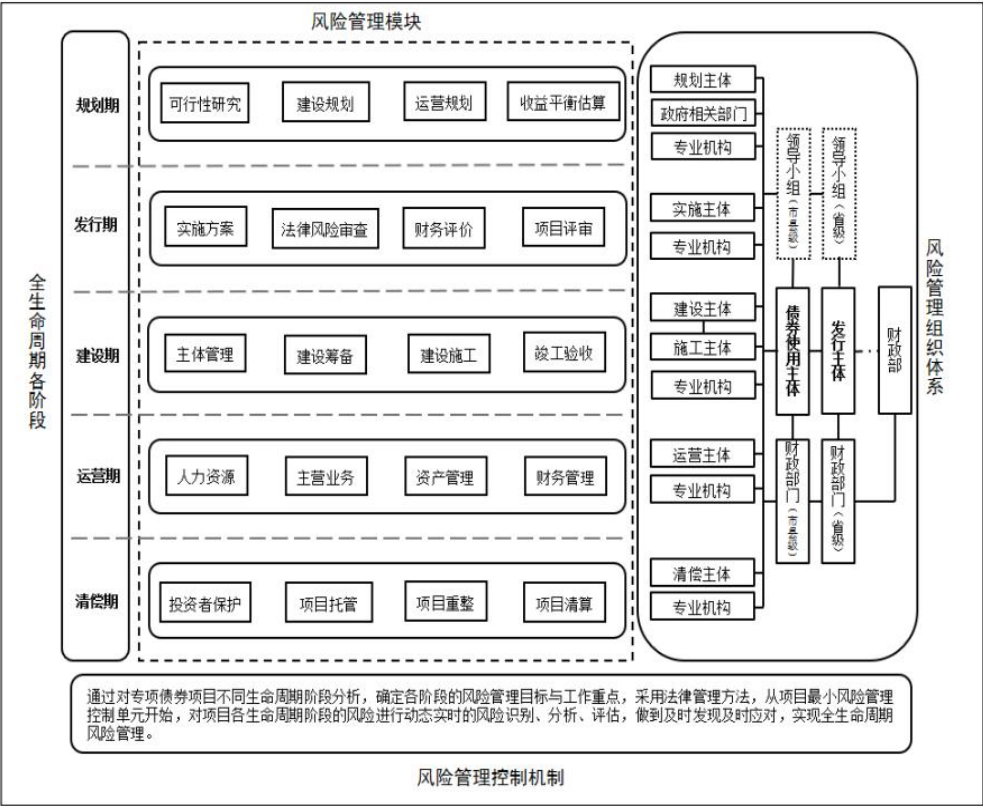
所有设施的安全性能、安全防护都不能低于国家有关部门规定标准的要求。对于相关人员必须进行专业知识及安全的培训，培养合格后方可持证上岗。

七、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求，本项目作为宣城市宣州区重点项目，将严格执行《关于印发《宣州区政府性债务管理办法》的通知》（详见附件）。主管部门和实施单位将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》，通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

（一）专项债全生命周期风险管理概念

1、全生命周期风险管理架构



2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

地方政府专项债券生命周期可分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，不同阶段的风险管理有其自身的特殊性，风险管理目标不同。我们通过从生命周期的角度提出了各个阶段不同的管理目标和重点，有针对性地对存在的风险进行全面覆盖。

（1）项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

项目首先应当是能够促进当地经济社会发展的公益性项目。在规划期，重点围绕项目可行性研究、建设规划、运营规划和收益平衡估算展开，项目主管部门、建设运营单位、规划设计单位、债券咨询单位、律师事务所、会计师事务所等单位同时参与，保证项目立项、用地、环评等审批程序完备，建设规划和运营规划成熟。

（2）项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

发行期风险管理以实施方案编制为核心，围绕项目公益性和项目融资与收益平衡这个总体要求，按照项目满足主体适当、项目成熟、资本金落实、收益测算科学等发行标准。

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收

益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

（3）项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

建设期参与主体众多，需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理，对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求，从而减少主体带给项目的决策和管理风险。

本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多，应考虑施工建设实际，将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段，再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源，抓住法律管理这条主线，围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理，牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险，确保债券项目的按时完工、质量达标。

（4）项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方

面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

（5）项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

（二）项目全生命周期的风险及应对措施

1、影响项目施工进度或运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

影响施工进度自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工；本项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

因此，在施工前收集并分析宣城市气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。

2) 地形地貌方面，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处在山区或者是其他交通条件不方便的地区，地形地质条件复杂，且施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，有利于进度的控制。

(2) 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技

术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工过程中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，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，签订规范的合同切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少

对施工进度的影响；业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的制造；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪

用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，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；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必

须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2、影响项目收益的风险及控制措施

(1) 经营风险

项目建设完成后，通过对项目的敏感性分析可知对收入是比较敏感的，将直接影响投资者的收益。

对策：上述价格的选取均经认真调研与比较，价格符合当前实际水平并在保守基础上估算得出。

(2) 市场风险

本项目价格的选取依据为当前政府收费文件与市场实际情况，在保守的原则下测算得出。

(3) 财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，项目将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者

大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

为控制融资平衡风险，宣州区人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

（2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，宣州区人民政府可动态调整债券发行期限，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损失。

八、还款保障情况

（一）还款责任及保障

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。**

项目建设内容为统一规划，统一管理整体项目，实施单位为宣城市宣州区住房和城乡建设局，本项目由项目实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

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。

（三）项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目实施单位须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）资金管理方案

宣州区人民政府、宣州区财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

1、财政部门、主管部门、项目单位及职责

根据《中华人民共和国预算法》、《安徽省人民政府关

于加强地方政府性债务管理的实施意见》(皖政(2015)25 号)等有关规定，切实加强地方政府债券资金管理，提高债券资金使用效益，本项目将执行如下资金管理方案。

① 本项目财政部门为宣城市宣州区财政局，其职责如下：

财政部门负责根据政府综合财力、债务规模和经济发展等因素申报年度债券发行计划，复核专项债券需求，组织填报地方政府债务管理系统，做好专项债券额度管理、预算管理及发行准备，编制并报人大常委会调整年度财政预算专户管理专项债券资金和项目收益；项目所有收入全额缴入财政部门指定的财政专户，由财政部门根据税收资料据核实后拨到项目单位，冲减项目收益，项目收益超过专项债券存续期间本息的部分，由财政部门按照项目资金性质返还项目单位或缴入市国库。

财政部门负责按照专项债务风险防控项目主管部门要求督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；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，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息；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。

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。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。

② 本项目主管部门为宜城市宣州区住房和城乡建设局，其职责如下：

负责成立 2024 年宣州区老旧小区综合改造项目工作小组，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

③ 本项目项目单位为宣城市宣州区住房和城乡建设局，其职责如下：

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。

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。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。

2、资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金部分来源于地方财政配套资金。财政预算安排资金每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由宣州区财政局统一管理，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。

3、资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本，由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、区财政，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，并抄送财政局、发改委，经发改委、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

债券本息偿付，由宣州区财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4、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号）规定列入相应预算科目。

5、债券发行与偿还

宣州区人民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。

6、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。

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，编制项目预期绩效目标，清晰反映专项债券的预期产出和效果。

开展重点项目绩效评价工作。财政部门会同项目主管部门制定自求平衡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”。

8、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。

9、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。

要求项目实施单位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。

九、信息披露计划

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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，2024年宣州区老旧小区综合改造项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国地方政府债券信息网——中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1、债券发行日五个工作日之前披露

（1）“2024年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“2024年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“2024年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“2024年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

2、债券发行结束当日披露

“2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”发行结果公告。

3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露

“2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

4、每期债券兑付日五个工作日之前披露

“2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

5、每期债券存续期内定期披露内容

（1）安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

（2）2024 年宣州区老旧小区综合改造项目施工/运营最新情况说明。

（3）“2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

（4）“2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

6、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“2024 年宣州区老旧小区综合改造项目收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。