

六安市长三角一体化总部经济产业
园一期项目专项债券

实
施
方
案

六安市财政局
六安市住房和城乡建设局
2025年2月20日

目录

一、实施方案概要.....	1
二、发行人及项目实施方简介.....	4
（一）区域情况简介.....	4
（二）项目实施单位情况.....	5
三、项目概况.....	6
（一）项目地理位置.....	6
（二）项目建设内容及规模.....	6
（三）项目实施计划.....	7
四、项目建设方案.....	8
（一）设计原则.....	8
（二）设计依据.....	8
（三）总平面设计.....	9
（四）建筑设计.....	10
（五）结构设计.....	12
五、项目重大经济效益分析.....	14
（一）社会效益.....	14
（二）经济效益.....	14
六、项目投资估算及资金筹措专项方案.....	16
（一）投资估算编制依据.....	16
（二）工程建设其他费用取值依据.....	16
（三）项目总投资.....	18
（四）项目资金筹措.....	21
七、项目预期收益测算.....	22
（一）项目预期收入.....	22
（二）项目成本及税金预测.....	27
（三）项目预期收益.....	30
八、资金平衡方案.....	32
（一）项目融资还本付息情况.....	32
（二）项目收益覆盖还本付息的测算.....	33
（三）项目收益覆盖还本付息的压力测试.....	35
（四）平衡方案现金流量测算表.....	37
九、债券发行方案.....	40
（一）发行依据.....	40
（二）发行计划.....	41
（三）发行场所.....	42
（四）品种和数量.....	42
（五）兑付安排.....	42
（六）发行费.....	42
（七）承销或招投标.....	42
（八）信息披露计划.....	42
十、资金管理方案.....	44
（一）预算管理.....	44
（二）资金使用.....	45
（三）资金流入管理.....	46
（四）资金流出管理.....	46
（五）绩效管理.....	46
（六）部门职责.....	47

(七) 监督管理.....	48
十一、项目风险及应对措施.....	49
(一) 风险识别.....	49
(二) 风险清单.....	49
(三) 风险应对.....	50
(四) 投资者权益保障措施.....	51
附件：事前绩效评估报告.....	56

一、实施方案概要

2016年6月，国家发展改革委、住房城乡建设部联合印发《长江三角洲城市群发展规划》(发改规划[2016]1176号)，其中提到：长三角城市群包括上海市、江苏省9个市、浙江省8个市、安徽省8个市纳入规划，由以上海为核心、联系紧密的多个城市组成。

2020年7月30日，中共中央政治局召开的会议对做好下半年经济工作提出要求，其中明确要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。可以预见，今后五到十年，都市圈和城市群加快发展将是中国经济增长的新风口，产业下沉、消费下沉、一体化发展、新基建等必将带动新的投资和消费，从而为新一轮的片区综合开发注入新的动力。

2021年4月，国家发展改革委发布了《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，提出提升城市群和都市圈承载能力，增强中心城市对周边地区辐射带动能力，培育发展现代化都市圈，增强城市群人口经济承载能力，形成都市圈引领城市群、城市群带动区域高质量发展的空间动力系统。建设轨道上的城市群和都市圈。加快规划建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区等重点城市群城际铁路，支持其他有条件城市群合理规划建设城际轨道交通。优化综合交通枢纽布局，建设一体化综合客运枢纽和衔接高效的综合货运枢纽，促进各类交通方式无缝接驳、便捷换乘。推广交通“一卡通”、二维码“一码畅行”。

2021年4月，《六安市人民政府关于印发六安市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》指出，“十四五”时期经济社会发展主要任务，要实现“加快发展实体经济，全面提升产业竞争力。大力发展先进制造业和现代服务业，提高产业链供应链

稳定性和现代化水平，推进开发区转型升级，基本建成现代化产业体系”

同时，《规划和建议》还指出，六安市要“推进长三角一体化，统筹区域协调发展。紧扣“一体化”和“高质量”两个关键词，全面融入区域协调发展新格局，高质量建设合六经济走廊，推进合肥六安同城化发展，融入长三角一体化发展，共建淮河生态经济带。”

基于以上背景，六安市住房和城乡建设局提出六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目，本项目已完成项目立项批复、可研批复、环境影响评价手续的说明、建设项目用地预审与选址意见书等工作，于2022年1月开始前期准备工作，10月正式开始建设。

本项目总投资 259,903.34 万元，其中资本金 109,903.34 万元（占总投资 42.29%）由建设单位自筹，资本金根据项目进度逐步到位；剩余资金 150,000.00 万元（占总投资 57.71%）拟通过发行专项债券筹资。

本次项目拟发行专项债券总额为 150,000.00 万元，分四年融入，其中：其中：2022 年 6 月已发行金额为 40,000.00 万元，发行债券实际利率为 3.27%，2024 年下半年已发行金额为 18,300.00 万元（9 月已发行 14,700.00 万元，发行债券实际利率为 2.26%，根据《安徽省财政厅关于调整地方政府新增专项债券资金用途的公告》，拟将 2021 年 5 月发行的安庆市皖西南应急保供物资储备中心建设项目专项债券资金 6,300.00 万元，调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,700.00 万元，发行债券实际利率为 3.86%，剩余期限按 16 年零 6 个月计；拟将 2024 年 9 月发行的阜南县城南地表水厂（二期）及配套管网建设工程项目专项债券资金 6,000.00 万元，调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,900.00 万

元，发行债券实际利率为 2.26%，剩余期限按 19 年零 10 个月计），2025 年上半年拟发行金额 47,400.00 万元（1 月已拟发行 3,200.00 万元，发行债券实际利率为 2.01%，本批次拟发行 2,500.00 万元），2026 年下半年拟发行金额 44,300.00 万元，假设发行利率 3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本项目债券存续期内还本付息金额共计 242,665.17 万元。

根据测算，本项目债券存续期内预计可实现运营净收益为 300,240.92 万元，拟发行专项债券融资应还本付息总额为 242,665.17 万元，本息保障倍数为 1.24。

综上所述，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。

二、发行人及项目实施方简介

（一）区域情况简介

1. 六安市

六安市位于安徽省西部，地处江淮之间，东邻省城合肥市和巢湖地区；南接安庆地区和湖北省英山、罗田两县；西与河南省商城、固始毗连；北接淮南市并与阜阳地区隔河相望。全市界于东经 115° 20′ -117° 14′，北纬 31° 01′ -32° 40′ 之间。全市总面积 15451 平方公里，东起舒城县舒三乡的太平村、西至金寨县西河乡余家湾；南自霍山县太平乡的挂龙尖、北至霍邱县朱港。江淮分水岭，由西南向东偏北横贯全市。

六安区位优势，距省会合肥仅 70 公里。境内有 312、206、105 国道和合（肥）九（江）、宁（南京）西（安）铁路。建设中的沪陕（上海—西安）、济广（济南—广州）、六武（六安—武汉）、合阜（合肥—阜阳）高速公路和沪（上海）汉（武汉）蓉（成都）高速铁路、六阜铁路在境内交汇。六安被国家交通部确定为陆路交通枢纽城市。随着合肥机场西迁，六安的交通将更为便捷，为全市加强与长江三角洲、珠江三角洲和中西部大城市的联系，加快融入省会合肥经济圈提供了便捷的通道。

2. 六安市经济发展概况

六安市 2022-2024 年区域经济情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	2004.60	2113.4	2307.5
地区生产总值(GDP)增速(%)	4.20	6.20	5.40
第一产业（亿元）	267.80	272.20	286.60
第二产业（亿元）	784.90	824.50	836.40
第三产业（亿元）	951.90	1016.70	1184.50

城镇居民人均可支配收入(元)	38883.00	41279.00	42847.00
----------------	----------	----------	----------

3. 区域财政收支及债务情况

六安市 2022-2024 年财政收支及地方政府债务情况表（单位：亿元）

年份		2022 年	2023 年	2024 年
项目				
(一) 近四年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		161.26	173.6	178.8
一般公共预算支出		484.69	608.9	597
(三) 近四年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入		40.22	93.7	25.9
国有资本经营支出		8.02	8.9	2
三、地方政府债务状况				
地方政府债务限额		1006.00	1107.5	1264.35
地方政府债务余额	一般债务	248.00	281.43	302.89
	专项债务	706.63	808.48	961.45

(二) 项目实施单位情况

本项目实施主体是六安市住房和城乡建设局，是六安市人民政府下设职能部门，承担建筑市场监督管理责任，负责建筑市场准入管理，规范建筑市场行为；负责全市工程建设和城乡建设的勘察设计、建筑施工、装饰装修、设备安装、工程监理、技术咨询、建筑构配件生产、预拌混凝土、非标准设备加工生产、检测试验、工程造价、施工图设计文件审查等企事业单位资质、执业资格管理工作。

表 2-2 项目实施单位基本情况表

实施单位	六安市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11341400003225328Q
法定代表人	汪宏军
登记机关	六安市事业单位登记管理局

注册地址	安徽省六安市梅山南路建设大厦 21 楼
------	---------------------

三、项目概况

(一) 项目地理位置

本项目建设地点位于安徽省六安市丹桂路与燕山路交口。

(二) 项目建设内容及规模

1、建设内容

本项目主要建设内容包括配套人才公寓、企业服务中心、数字研发中心以及孵化中心的土建及安装工程，并完成基地内绿化、道路工程及地面铺装等公共配套工程。

2、建设规模

项目占地 176485.00 m²(约 265 亩), 规划总建筑面积约 575120.00 m², 其中地上建筑面积约 395000.00 m², 包括配套人才公寓 (50 m² 户型 700 套, 60 m² 户型 600 套。)、企业服务中心、数字研发中心以及孵化中心。地下建筑面积约 180120.00 m², 包括地下车库及设施用房。

表 3-1 经济技术指标表

项目		规模	单位	备注
用地面积		176485.00	m ²	约 265 亩
总基底面积		70009.80	m ²	
总建筑面积		575120.00	m ²	
其中	人才公寓	75000.00	m ²	设置人才公寓 1300 套及附属配套设施
	企业服务中心	127000.00	m ²	
	数字研发中心	133000.00	m ²	
	孵化中心	60000.00	m ²	
地下建筑		180120.00	m ²	地下二层
计容建筑面积		395000.00	m ²	
建筑密度		39.67%	%	≤40%
容积率		2.24		≤3.0
道路及地面铺装		56475.20	m ²	包括道路工程 22460

			m ²
绿地面积	50000.00	m ²	
绿地率	28.33	%	≥25%
机动车位	4740	个	每 100 m ² 设置 1.2 个
非机动车位	7900	个	每 100 m ² 设置 2 个

(三) 项目实施计划

1. 已完成的前期工作

本项目进展情况如下：

序号	报批手续	取得时间	备注
1	项目建议书批复	2022.2.18	详见附件4
2	环境影响评价手续的说明	2022.3.11	详见附件5
3	可行性研究报告的批复	2022.3.11	详见附件6
4	建设项目用地预审与选址意见书	2022.3.11	详见附件7

2. 项目建设计划

本项目建设周期从 2022 年 1 月开始前期工作，2022 年 10 月开始施工建设至 2026 年 12 月全部竣工验收。

(1) 前期工作

项目前期工作包括项目建议书的编制与立项、可行性研究报告的编制与审批、初步设计阶段等，根据项目审批程序及工作量大小，预计需 3 个月时间。

(2) 施工准备与施工计划阶段

施工图设计的同时，可进行施工准备，施工图设计完成后即开始土建施工，此阶段要与施工单位做好相应图纸的交付衔接计划，以保证土建工程按期完成，预计需要 7 个月。

(3) 施工阶段

土建工程施工的同时，建设单位要着手进行道路配套设施安装的前期准备，组织分项工程及道路配套设施等。预计需 36 个月时间。

交工验收，预计需 2 个月时间。

四、项目建设方案

（一）设计原则

1. 生态化

本着简便、朴素、实用的原则进行设计，在材料的使用和设备的配置方面，力求质优价廉，注重实用；在建筑风格方面，以简单、美观、大方为宜，将有限的资金最大限度地用于建设中去。

充分利用基地现有的自然条件，因地制宜，人工建筑与环境相结合，突出建筑布置的层次感，同时与周边建筑的整体风格相融合。

2. 整体化、个体化

整体化的建筑群体有利于集中建筑用地，便于设施的共享和管理，分区明确，功能布局完整，便于项目工作的有序进行。建筑采用现代建筑结构进行设计，在结构布局和形象创造上既要体现完整的整体概念，又具有鲜明的个性特点。

（二）设计依据

《建筑设计防火规范》	(GB50016-2014)
《建筑地面设计规范》	(GB50037-2013)
《屋面工程技术规范》	(GB50345-2012)
《预拌砂浆技术规程》	(DGJ32/J13-2005)
《工业建筑节能设计统一标准》	(GB51245-2017)
《建筑内部装修设计防火规范》	(GB50222-2017)
《公共建筑节能设计标准》	(GB50189-2005)
《建筑结构荷载规范》	(GB50009-2001)
《混凝土结构设计规范》	(GB50010-2002)
《建筑给水排水设计规范》	(GB50015-2003)
《自动喷淋灭火系统设计规范》	(GB50084-2005)

（三）总平面设计

1. 总平面布置

项目由内部道路分为四个地块，其中配套人才公寓位于地块北侧，靠近丹桂路；孵化中心位于地块西侧，靠近燕山路；企业服务中心位于项目地块中部；数字研发中心位于地块南侧，靠近金裕大道。各建筑四周均设置环形通道，道路线路清晰。



图4-1 平面布置图

2. 道路及出入口设置

（1）道路工程

本项目道路工程主要包括产业园区内的规划道路（丹桂路-金裕大道）及景观大道（燕山路-企业服务中心东侧）和产业园内通往各建筑的支路，本次项目所有道路均为园区内部道路。

其中规划道路长度为520m，设计宽度为14m；景观大道长度为460m，设计宽度为33m，其余园区内支路宽度为6m，主要为方便行人通往各个建筑。

（2）出入口设置

本项目为开放式产业园，园区不设围墙，各地块在丹桂路、燕山路、金裕大道以及内部景观大道、规划道路均设置出入口。

（3）停车位设置

园区设置有地下停车库，共设置机动车停车位4740个，非机动车位7900个。

3. 绿化布置

场地绿化布置与总图设计同时进行考虑、统筹安排，强调整体绿化效果，并达到节约土地的目的。区域绿化以生活区为主，辅以沿街绿化。沿城市道路作透空围墙，使园区绿地隐约外露，通过园区绿化以达到增强企业美化效果，为城市景观增色。

（四）建筑设计

1. 指导思想与设计原则

（1）具有超前意识，面向21世纪，积极采用新材料、新技术，将本项目进行整合优化，提高建筑的功能质量。

（2）注重文化，从主体建筑到场地环境、配套设施安排，遵循“以人为本”的原则，提供环境良好、舒适宜人、设施完备的总部经济园区。

（3）注重安全意识，充分考虑建筑结构的安全可靠，力求柱网规整，形体简洁，从而降低工程造价。

（4）注重节能意识，在当前强调资源得充分利用，公共建筑采用节能保温措施，满足国家要求得降低能耗65%的要求。

（5）具有发展意识，无论从园区外环境到园区内环境，无论从细部到节点，都力求有利于今后的发展，并且能适应今后的更新改造。

2. 建筑平面布置

（1）配套人才公寓

配套人才公寓位于地块西侧，占地面积为20000m²，建筑面积为75000m²。布置共2栋15层、1栋20层和配套商业建筑，其中人才公寓计划建设1300套。

（2）孵化中心

孵化中心位于地块南侧，占地面积为33000m²，建筑面积60000m²，布置两栋单体建筑。

其中孵化中心A座为地上6层建筑，建筑面积约20000m²，主要为中小创业企业运营使用。

孵化中心B座为地上20层建筑，建筑面积约40000m²，主要为中小创业企业日常运营使用。

（3）企业服务中心

企业服务中心位于地块中部，占地面积50000m²，建筑面积127000m²。布置三栋单体建筑。

其中企业服务中心A座为地上12层建筑，局部3层建筑，建筑面积约为47000m²，主要为产业园区政务服务使用。

企业服务中心B座、C座为地上20层建筑，建筑面积共80000m²，主要为中小创业企业日常运营使用。

（4）数字研发中心

数字研发中心位于地块东侧，占地面积37000m²，建筑面积133000m²。布置两栋单体建筑，其中数字研发中心A座为地上20层高层建筑，局部为12层。数字研发中心B座为地上25层高层建筑。主要供招商的高新技术企业或科技研发类企业入驻使用。

3. 剖面设计

（1）层高设计

建筑层高根据不同的功能要求而设计：

配套人才公寓：20层建筑高度约为67.70m，其中一层层高为5.00m，2~20层层高为3.30m；15层建筑高度约为51.20m，其中一层层高为5.00m，2~15层层高为3.30m。

企业服务中心：3层建筑高度约为14.40m，各层层高均为4.80m；12层建筑高度约为43.50m，其中一层层高为5m，2~12层层高为3.5m；20层建筑高度约为67.70m，其中一层层高为5.00m，2~20层层高为3.30m。

数字研发中心：12层建筑高度约为43.50m，其中一层层高为5m，2~12层层高为3.5m；20层建筑高度约为67.70m，其中一层层高为5.00m，2~20层层高为3.30m；25层建筑高度约为84.20m，其中一层层高为5.00m，2~25层层高为3.30m。

孵化中心：6层建筑高度约为28.80m，各层层高均为4.80m；20层建筑高度约为67.70m，其中一层层高为5.00m，2~20层层高为3.30m。

（2）天际线分析

本项目实施完成后将打造六安市地标性建筑，为了照顾城市景观和产业园的景观视线，项目主要由12层、20层以及30层组成，形成高低错落的天际线。根据规划设计要求，建筑间距满足日照和规划要求，建筑高度错落有致，营造良好的街景天际线与产业园内部舒适的空间环境。

（五）结构设计

1、建筑安全等级及抗震设防标准

（1）根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068—2018）的规定，本工程设计基准期为50年，结构的设计使用年限为50年，建筑结构安全等级为二级。

（2）根据《建筑抗震设防标准分类标准》（GB50223-2008）的规定，本工程抗震设防类别：乙类建筑。

(3) 根据《建筑抗震设计规范》(GB 50011-2010 (2016 年版)) 的规定,本工程建筑抗震烈度为 7 度设防。

2、结构体系

本项目建筑高度低于 60 米的建筑采用框架结构;建筑高度为 60 米~80 米的采用剪力墙结构;建筑高度大于 80 米的采用框支剪力墙结构。

3、地下室结构设计

地下室采用现浇钢筋混凝土梁、板体系。地下二层常用围护形式有:排桩加多道内支撑、SMW 工法、地下连续墙加多道内支撑,地下室逆作法等。本项目在后续设计时根据实际情况选择地下室围护方式。

本项目地下室在后续设计时进行抗浮验算和采取适当的抗浮措施。建议抗浮设计水位取室外设计地坪以下 1.0 米。若实际基础抗浮计算不满足要求,可采用抗浮桩或抗浮锚杆。

本工程均为剪力墙结构。结构安全等级为二级,抗震等级:三级;建筑抗震设防类别为标准设防类。设计使用年限 50 年。

五、项目重大经济效益分析

（一）社会效益

随着城市进程化进一步加快，造成的当地大量失地农民和文化层次较低的人员下岗，项目建成后将有效的解决当地失地农民和文化层次较低人员的就业问题，促进社会的和谐与稳定。通过本项目可以加大区域土地整理力度，一方面提高农用土地质量、优化用地结构，另一方面通过拓展城市空间，完善城市功能，进一步完善、巩固辖区内脱贫攻坚工作。

基础设施是涉及到园区投资环境、招商引资、经济增长和社会可持续发展的基础性产业。基础设施的建设会大大便利项目的落地，同时，项目的建设也会在另一方面促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善本地区的基础设施和公共服务，大大提升公共服务水平和支撑能力。

（二）经济效益

本项目的建设，将有效助推六安市经济发展和提升城市建设形象，将六安市总部经济产业园打造成六安市发展“新引擎”；将极大改善六安市投资环境，为六安市创造可持续发展的空间。将大大提高六安市城市土地利用率，为实现六安市跨越式发展，经济的腾飞奠定基础。

投资、出口、消费是拉动经济增长的三驾马车，面对当前出口和消费难以支撑 GDP 增长的现实，加大全社会投资规模已成为国家和地方政府共识。本项目直接投资较大，对国民经济的间接带动作用更大。因此，本项目将为六安市投资提供一个大项目、大平台和增长极，对扭转投资不利局面、促进地方经济和社会发展具有极大地推动作用。

同时，随着整个项目配套设施不断的完善，将大力提升整个区域地块土地综合开发的价值，促进政府的招商引资，促进六安市经济发展。

本项目的实施对加快城市建设统筹推进工作，促进六安市公共基础设施建设，推动城市发展，承接长三角一体化产业转移有着积极作用。项目的建设有利于对六安市土地的开发，提升当地投资环境，进而促进经济社会的协调发展，经济社会效益较为显著，具有实施的必要性。

六、项目投资估算及资金筹措专项方案

（一）投资估算编制依据

- 1、《安徽省建设工程费用定额》（2018 年）；
- 2、《安徽省建设工程计价定额(共用册)》（2018 年）；
- 3、《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018 年）；
- 4、《安徽省安装工程计价定额》（2018 年）；
- 5、《安徽省市政工程计价定额》（2018 年）；
- 6、《安徽省园林绿化工程计价定额》（2018 年）；
- 7、《市政工程投资估算编制办法》。

（二）工程建设其他费用取值依据

工程建设其它费用依据国家相关法律条文及建设部颁发的有关文件，并结合工程具体情况而定。主要费用项目取费依据参考如下：

1、建设项目前期工作咨询费参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委 计价格[1999]1283 号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局 皖价服[2013]105 号）计取；

2、建设单位管理费根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部财建[2016]504 号）计取；

3、工程勘察设计费参考《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（国家计委、建设部 计价格[2002]10 号）及《市政工程投资估算编制办法》（建设部[2007]）计取；

4、建设工程监理费参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部 发改价格[2007]420 号）计取；

5、招标代理服务费用按照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格[2002]1980 号）及《关于降低部分建设项目收费标准规

范收费行为等有关问题的通知》（国家发展改革委[2011]534号）计取；

6、造价咨询费参考《安徽省建设工程造价咨询服务项目及收费标准（2007）》计取；

7、环境影响咨询服务费按照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（国家计委、国家环境保护总局计价格 [2002]125号）和《关于降低我省环境影响评价收费标准的通知》（安徽省物价局、安徽省环保厅 皖价服[2013]83号）计取；

8、施工图审查费参考《关于规范并降低施工图审查服务收费的通知》（安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅[2012]201号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局 皖价服[2013]105号）规定计取；

（三）项目总投资

本项目总投资为 259903.34 万元，其中：工程费用 232997.78 万元，占总投资的 89.65%；工程建设其他费用 5782.93 万元，占总投资的 2.23%；预备费 11897.64 万元，占总投资的 4.58%；建设期利息 9225.00 万元，占总投资的 3.55%。具体如下表：

表 6-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程费用	安装费用	其他费用	合计	数量	单位	单价（元/单位）	备注
一	工程费用	187007.38	45990.39	0.00	232997.78				
1	土建工程	175298.00	0.00	0.00	175298.00				
1.1	人才公寓	23250.00			23250.00	75000.00	m ²	3100.00	
1.2	企业服务中心	31750.00			31750.00	127000.00	m ²	2500.00	
1.3	数字研发中心	33250.00			33250.00	133000.00	m ²	2500.00	
1.4	孵化中心	15000.00			15000.00	60000.00	m ²	2500.00	
1.5	地下建筑	72048.00			72048.00	180120.00	m ²	4000.00	
2	安装工程	0.00	43134.00	0.00	43134.00				
2.1	强电系统工程		6901.44		6901.44	575120.00	m ²	120.00	
2.2	弱电系统工程		4600.96		4600.96	575120.00	m ²	80.00	
2.3	给排水工程		6901.44		6901.44	575120.00	m ²	120.00	
2.4	消防工程		4600.96		4600.96	575120.00	m ²	80.00	

2.5	暖通工程		20129.20		20129.20	575120.00	m²	350.00	
3	室外配套工程	9711.38	2656.59	0.00	12367.98				
3.1	给排水管网		745.33		745.33	106475.20	m²	70.00	
3.2	室外照明		425.90		425.90	106475.20	m²	40.00	
3.3	室外电气		851.80		851.80	106475.20	m²	80.00	
3.4	室外消防		319.43		319.43	106475.20	m²	30.00	
3.5	道路、广场	2541.38	254.14		2795.52	56475.20	m²	450.00	
3.6	景观绿化	600.00	60.00		660.00	50000.00	m²	120.00	
3.7	产业园配套供电设施	6570.00				1.00	项	65700000.00	
4	设备购置	1998.00	199.80	0.00	2197.80				
4.1	新能源充电桩	948.00	94.80		1042.80	948.00	个	10000.00	
4.2	电梯	750.00	75.00		825.00	30.00	台	250000.00	
4.3	配电设备	300.00	30.00		330.00	1.00	套	3000000.00	
二	工程建设其他费用			5782.93	5782.93				
1	工程前期费			279.60	279.60				
2	建设单位管理费			698.99	698.99				
3	勘察设计费			1397.99	1397.99				
4	监理费			1118.39	1118.39				
5	招标代理服务 费			79.14	79.14				
6	工程造价咨询 费			1160.33	1160.33				

7	安评、环评等			69.90	69.90				
8	工程检测费			209.70	209.70				
9	施工图审查费			69.90	69.90				
10	工程保险费			698.99	698.99				
三	预备费			11897.64	11897.64				
1	基本预备费			11897.64	11897.64				
2	涨价预备费			0.00					
四	建设投资	187007.38	45990.39	17680.56	250678.34				
五	建设期利息			9225.00	9225.00				
六	总投资	187007.38	45990.39	26905.56	259903.34				

（四）项目资金筹措

本项目总投资 259,903.34 万元,其中资本金 109,903.34 万元(占总投资 42.29%)由建设单位自筹,资本金根据项目进度逐步到位;剩余资金 150,000.00 万元(占总投资 57.71%)拟通过发行专项债券筹资。专项债券分四年融入,其中:2022 年 6 月已发行金额为 40,000.00 万元,发行债券实际利率为 3.27%,2024 年下半年已发行金额为 18,300.00 万元(9 月已发行 14,700.00 万元,发行债券实际利率为 2.26%,根据《安徽省财政厅关于调整地方政府新增专项债券资金用途的公告》,拟将 2021 年 5 月发行的安庆市皖西南应急保供物资储备中心建设项目专项债券资金 6,300.00 万元,调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,700.00 万元,发行债券实际利率为 3.86%,剩余期限按 16 年零 6 个月计;拟将 2024 年 9 月发行的阜南县城南地表水厂(二期)及配套管网建设工程项目专项债券资金 6,000.00 万元,调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,900.00 万元,发行债券实际利率为 2.26%,剩余期限按 19 年零 10 个月计),2025 年上半年拟发行金额 47,400.00 万元(1 月已拟发行 3,200.00 万元,发行债券实际利率为 2.01%,本批次拟发行 2,500.00 万元),2026 年下半年拟发行金额 44,300.00 万元,假设发行利率 3.20%,期限二十年,每半年支付一次利息,到期偿还本金。

七、项目预期收益测算

（一）项目预期收入

1、项目运营收入

项目收入包括总部经济产业园内人才公寓出租收入、企业服务中心出租收入、数字研发中心出租收入、孵化中心出租收入、物业费收入、停车位收入及财政补贴收入。

2、运营期各类经营收入单价预测

收费项目	说明
人才公寓（50 m ² 户型）出租收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租人才公寓（50 m ² 户型）房间数合计为 700.00 套,参考六安市类似用途的市场房屋出租单价，预计人才公寓（50 m ² 户型）2027 年租金价格 550.00 元/套/月（不含税），以此为基础，按每年 6.70%增长率预测运营期内人才公寓（50 m ² 户型）租金单价，每四年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030- 2036 年出租率为 85%，2037-2046 年出租率为 90%
人才公寓（60 m ² 户型）出租收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租人才公寓（60 m ² 户型）房间数合计为 600.00 套,参考六安市类似用途的市场房屋出租单价，预计人才公寓（60 m ² 户型）2027 年租金价格 700 元/套/月（不含税），以此为基础，按每年 6.70%增长率预测运营期内人才公寓（60 m ² 户型）租金单价，每四年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030- 2036 年出租率为 85%，2037-2046 年出租率为 90%
企业服务中心出租收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租企业服务中心面积合计为 127,000.00 m ² ，参考六安市区、裕安区等地区类似用途的办公写字楼市场出租单价，预计企业服务中心 2027 年租金价格 23 元/m ² /月（不含税），以此为基础，按每年 6.70%增长率预测运营期内企业服务中心租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030- 2036 年出租率为 85%，2037-2046 年出租率为 90%
数字研发中心出租收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租数字研发中心面积合计为 133,000.00 m ² ，参考六安市区、裕安区等地区类似用途的办公写字楼市场出租单价，预计数字研发中心 2027 年租金价格 23 元/m ² /月（不含税），以此为基础，按每年 6.70%增长率预测运营期内数字研发中心租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030- 2036 年出租率为 85%，2037-2046 年出租率为 90%

孵化中心出租收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租孵化中心面积合计为 60,000.00 m ² ，参考六安市区、裕安区等地区类似用途的办公写字楼市场出租单价，预计孵化中心 2027 年租金价格 23 元/m ² /月（不含税），以此为基础，按每年 6.70% 增长率预测运营期内孵化中心租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030-2036 年出租率为 85%，2037-2046 年出租率为 90%
物业费收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可收取物业费面积合计为 320,000.00 m ² （其中：可收取企业服务中心物业费面积为 127,000.00 m ² ，可收取数字研发中心物业费面积为 133,000.00 m ² ，可收取孵化中心物业费面积为 60,000.00 m ² ），结合《六安中心城区住宅小区前期物业服务收费标准》和六安市《物业管理服务等级收费标准》，预计物业费 2027 年单价为 0.80 元/m ² /月，以此为基础，按每八年上涨 20% 预测运营期内物业费收费单价，预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030-2036 年出租率为 85%，2037-2046 年出租率为 90%
停车位收入	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 4,740.00 个停车位，根据六安市类似停车位收费标准，预计 2027 年单价 6 元/个/天，以此为基础，按每年 6.70% 增长率预测运营期内停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2027 年停车率为 50%，2028 年出租率为 60%，2029-2046 年停车率为 70%，全年按 365 天计
财政补贴收入	根据《关于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目专项债券发行中财政补助资金的说明》，为保证六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目的顺利实施，六安市财政局承诺在债券存续期内对该项目进行补贴，债券存续期内（2025-2043 年），预计每年补贴不少于 800.00 万元，用于偿还本次专项债券本息

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，故 2046 年仅考虑 6 个月收益，项目运营期经营收入预测如下：

表7-1项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1.人才公寓出租收入											
1.1 人才公寓（50 m²户型）出租收入											
可出租房间数（套）	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0
出租率	60.00	70.00	80.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	90.00
单价（元/套/月）四年调整一次	550.0	550.0	550.0	550.0	712.8	712.8	712.8	712.8	924.0	924.0	924.0
小计	277.2	323.4	369.6	392.7	509.0	509.0	509.0	509.0	659.7	659.7	698.5
1.2 人才公寓（60 m²户型）出租收入											
可出租房间数（套）	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0	600.0
出租率	60.00	70.00	80.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	90.00
单价（元/套/月）四年调整一次	700.0	700.0	700.0	700.0	907.3	907.3	907.3	907.3	1,176.	1,176.	1,176.
小计	302.4	352.8	403.2	428.4	555.2	555.2	555.2	555.2	719.7	719.7	762.0
2.企业服务中心出租收入											
可出租面积（m²）	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0
出租率	60.00	70.00	80.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	90.00
单价（元/m²/月）两年调整一次	23.00	23.00	26.19	26.19	29.81	29.81	33.94	33.94	38.64	38.64	43.99
小计	2,103.	2,453.	3,192.	3,392.	3,861.	3,861.	4,396.	4,396.	5,005.	5,005.	6,033.
3.数字研发中心出租收入											
可出租面积（m²）	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0	133,0
出租率	60.00	70.00	80.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	90.00
单价（元/m²/月）两年调整一次	23.00	23.00	26.19	26.19	29.81	29.81	33.94	33.94	38.64	38.64	43.99
小计	2,202.	2,569.	3,343.	3,552.	4,044.	4,044.	4,604.	4,604.	5,241.	5,241.	6,318.
4.孵化中心出租收入											
可出租面积（m²）	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
出租率	60.00	70.00	80.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	90.00
单价（元/m²/月）两年调整一次	23.00	23.00	26.19	26.19	29.81	29.81	33.94	33.94	38.64	38.64	43.99

小计	993.6	1,159.	1,508.	1,602.	1,824.	1,824.	2,077.	2,077.	2,364.	2,364.	2,850.
5.物业费收入											
可出租面积（m²）	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0	320,0
出租率	60.00	70.00	80.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	90.00
单价（元/m²/月）八年调整一次	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.96	0.96	0.96
小计	184.3	215.0	245.7	261.1	261.1	261.1	261.1	261.1	313.3	313.3	331.7
6.停车位收入											
可使用停车位（个）	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.	4,740.
停车率	50.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
单价（元/个/天）两年调整一次	6.00	6.00	6.83	6.83	7.78	7.78	8.85	8.85	10.08	10.08	11.48
小计	519.0	622.8	827.2	827.2	941.8	941.8	1,072.	1,072.	1,220.	1,220.	1,389.
7.财政补贴收入	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0	800.0
合计	7,382.	8,496.	10,68	11,25	12,79	12,79	14,27	14,27	16,32	16,32	19,18

（续上表）

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.人才公寓出租收入										
1.1 人才公寓（50 m²户型）出租收入										
可出租房间数（套）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/套/月）四年调整一次	924.01	1,197.6	1,197.6	1,197.6	1,197.6	1,552.3	1,552.3	1,552.3	1,552.3	—
小计	698.55	905.44	905.44	905.44	905.44	1,173.5	1,173.5	1,173.5	586.79	13,844.
1.2 人才公寓（60 m²户型）出租收入										
可出租房间数（套）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/套/月）四年调整一次	1,176.0	1,524.3	1,524.3	1,524.3	1,524.3	1,975.7	1,975.7	1,975.7	1,975.7	—
小计	762.06	987.75	987.75	987.75	987.75	1,280.2	1,280.2	1,280.2	640.14	15,103.

2.企业服务中心出租收入										
可出租面积（m²）	127,000	127,000	127,000	127,000	127,000	127,000	127,000	127,000	127,000	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	43.99	50.08	50.08	57.02	57.02	64.92	64.92	73.91	73.91	—
小计	6,033.9	6,869.5	6,869.5	7,820.9	7,820.9	8,904.0	8,904.0	10,137.	5,068.5	112,131
3.数字研发中心出租收入										
可出租面积（m²）	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	43.99	50.08	50.08	57.02	57.02	64.92	64.92	73.91	73.91	—
小计	6,318.9	7,194.1	7,194.1	8,190.4	8,190.4	9,324.6	9,324.6	10,616.	5,308.0	117,429
4.孵化中心出租收入										
可出租面积（m²）	60,000.	60,000.	60,000.	60,000.	60,000.	60,000.	60,000.	60,000.	60,000.	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	43.99	50.08	50.08	57.02	57.02	64.92	64.92	73.91	73.91	—
小计	2,850.6	3,245.4	3,245.4	3,694.9	3,694.9	4,206.6	4,206.6	4,789.1	2,394.6	52,975.
5.物业费收入										
可出租面积（m²）	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）八年调整一次	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	1.15	1.15	1.15	1.15	—
小计	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	398.13	398.13	398.13	199.07	5,961.5
6.停车位收入										
可使用停车位（个）	4,740.0	4,740.0	4,740.0	4,740.0	4,740.0	4,740.0	4,740.0	4,740.0	4,740.0	—
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价（元/个/天）两年调整一次	11.48	13.07	13.07	14.87	14.87	16.93	16.93	19.28	19.28	—
小计	1,389.8	1,582.3	1,582.3	1,801.4	1,801.4	2,050.9	2,050.9	2,334.9	1,167.4	26,417.
7.财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	—	—	14,400.
合计	19,185.	21,916.	21,916.	24,532.	24,532.	28,138.	28,138.	30,729.	15,364.	358,263

（二）项目成本及税金预测

1. 营运成本及费用预测

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 39 人。结合《2023 六安统计年鉴》2022 年人员工资标准，预计 2027 年产业园年均人员成本支出为 7.00 万元/人，以此为基础，按每年 6.70%增长率预测运营期内人均人员成本支出，每两年调整一次
2	工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用（23,2997.78 万元）的 5%预计 2027 年工程维护费成本为 1,164.99 万元，以此为基础，按每年 6.70%增长率预测运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
3	综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6%计算
4	物业费成本	按照物业费收入的 30%计算
5	燃料动力成本	燃料动力费由承租人承担

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，故 2046 年仅考虑 6 个月收益，项目运营期经营成本费用预测如下：

表 7-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.人员成本											
人员数量	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
年均人员成本（两年调整一次）	7.00	7.00	7.97	7.97	9.07	9.07	10.33	10.33	11.76	11.76	13.39
小计	273.00	273.00	310.81	310.81	353.85	353.85	402.86	402.86	458.65	458.65	522.16
2、工程维护费成本											
工程维护费（两年调整一次）	1,164.99	1,164.99	1,326.33	1,326.33	1,510.01	1,510.01	1,719.13	1,719.13	1,957.21	1,957.21	2,228.26
小计	1,164.99	1,164.99	1,326.33	1,326.33	1,510.01	1,510.01	1,719.13	1,719.13	1,957.21	1,957.21	2,228.26
3、综合管理费											
小计	86.28	86.28	98.23	98.23	111.83	111.83	127.32	127.32	144.95	144.95	165.03
4.物业费成本	55.30	64.51	73.73	78.34	78.34	78.34	78.34	78.34	94.00	94.00	99.53
5.燃料动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	1,579.57	1,588.78	1,809.10	1,813.71	2,054.03	2,054.03	2,327.65	2,327.65	2,654.81	2,654.81	3,014.98

(续上表)

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.人员成本										
人员数量	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	—
年均人员成本（两年调整一次）	13.39	15.24	15.24	17.35	17.35	19.76	19.76	22.49	22.49	—
小计	522.16	594.48	594.48	676.81	676.81	770.54	770.54	877.25	438.62	10,042.12
2、工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	2,228.2	2,536.8	2,536.8	2,888.1	2,888.1	3,288.1	3,288.1	3,743.5	3,743.5	—
小计	2,228.2	2,536.8	2,536.8	2,888.1	2,888.1	3,288.1	3,288.1	3,743.5	1,871.7	42,853.14

3、综合管理费										
小计	165.03	187.88	187.88	213.90	213.90	243.52	243.52	277.25	138.62	3,173.7
4.物业费成本	99.53	99.53	99.53	99.53	99.53	119.44	119.44	119.44	59.72	1,788.4
5.燃料动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	3,014.9	3,418.7	3,418.7	3,878.4	3,878.4	4,421.6	4,421.6	5,017.4	2,508.7	57,857.

2. 发行费用成本

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本次发行成本费用为 165.00 万元，为 2022 年发行专项债券 40,000.00 万元、2024 年发行专项债券 18,300.00 万元、2025 年发行专项债券 47,400.00 万元及 2026 年发行专项债券 44,300.00 万元。

（三）项目预期收益

综上，收入扣除相关成本与债券发行费用后所产生的项目收益 300,240.92 万元，可以用以偿还债券的本息。收益及成本费用预测情况如下：

表 7-5 项目收益预测

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2022 年	—	—	44.00	-44.00
2023 年	—	—	—	—
2024 年	—	—	20.13	-20.13
2025 年	—	—	52.14	-52.14
2026 年	—	—	48.73	-48.73
2027 年	7,382.15	1,579.57	—	5,802.58
2028 年	8,496.48	1,588.78	—	6,907.70
2029 年	10,689.94	1,809.10	—	8,880.84
2030 年	11,256.36	1,813.71	—	9,442.65
2031 年	12,797.74	2,054.03	—	10,743.71
2032 年	12,797.74	2,054.03	—	10,743.71
2033 年	14,275.75	2,327.65	—	11,948.10
2034 年	14,275.75	2,327.65	—	11,948.10
2035 年	16,325.87	2,654.81	—	13,671.06
2036 年	16,325.87	2,654.81	—	13,671.06
2037 年	19,185.81	3,014.98	—	16,170.83
2038 年	19,185.81	3,014.98	—	16,170.83

2039 年	21,916.40	3,418.74	—	18,497.66
2040 年	21,916.40	3,418.74	—	18,497.66
2041 年	24,532.65	3,878.42	—	20,654.23
2042 年	24,532.65	3,878.42	—	20,654.23
2043 年	28,138.25	4,421.66	—	23,716.59
2044 年	28,138.25	4,421.66	—	23,716.59
2045 年	30,729.33	5,017.47	—	25,711.86
2046 年	15,364.66	2,508.73	—	12,855.93
合计	358,263.86	57,857.94	165.00	300,240.92

八、资金平衡方案

(一) 项目融资还本付息情况

本次项目拟发行债券总额为 150,000.00 万元，期限为 20 年，2022 年 6 月已发行金额为 40,000.00 万元，发行债券实际利率为 3.27%，2024 年下半年已发行金额为 18,300.00 万元（9 月已发行 14,700.00 万元，发行债券实际利率为 2.26%，根据《安徽省财政厅关于调整地方政府新增专项债券资金用途的公告》，拟将 2021 年 5 月发行的安庆市皖西南应急保供物资储备中心建设项目专项债券资金 6,300.00 万元，调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,700.00 万元，发行债券实际利率为 3.86%，剩余期限按 16 年零 6 个月计；拟将 2024 年 9 月发行的阜南县城南地表水厂（二期）及配套管网建设工程项目专项债券资金 6,000.00 万元，调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,900.00 万元，发行债券实际利率为 2.26%，剩余期限按 19 年零 10 个月计），2025 年上半年拟发行金额 47,400.00 万元（1 月已拟发行 3,200.00 万元，发行债券实际利率为 2.01%，本批次拟发行 2,500.00 万元），2026 年下半年拟发行金额 44,300.00 万元，假设发行利率 3.20%，期限二十年，在债券存续期内，应支付的债券本息合计为 242,665.17 万元。债券存续期内应还本付息情况如下：

表 8-1 融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期利息
----	------	------------	------------	------	------	------

2022 年	—	40,000.00	—	40,000.00	3.27%	654.00
2023 年	40,000.00	—	—	40,000.00	3.27%	1,308.00
2024 年	40,000.00	18,300.00	—	58,300.00	3.27%/2.26%/3.86%	1,308.00
2025 年	58,300.00	47,400.00	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	2,480.98
2026 年	150,000.00	44,300.00	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	3,227.50
2027 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2028 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2029 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2030 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2031 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2032 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2033 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2034 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2035 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2036 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2037 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2038 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2039 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2040 年	150,000.00	—	—	150,000.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,645.10
2041 年	150,000.00	—	1,700.00	148,300.00	3.27%/2.26%/3.86%/2.01%/3.20%	4,612.29
2042 年	148,300.00	—	40,000.00	108,300.00	3.27%/2.26%/2.01%/3.20%	3,925.48
2043 年	108,300.00	—	—	108,300.00	2.26%/2.01%/3.20%	3,271.48
2044 年	108,300.00	—	16,600.00	91,700.00	2.26%/2.01%/3.20%	3,271.48
2045 年	91,700.00	—	47,400.00	—	2.01%/3.20%	2,156.96
2046 年	44,300.00	—	44,300.00	—	3.20%	1,417.60
合计		150,000.00	150,000.00	—	—	92,665.17

（二）项目收益覆盖还本付息的测算

预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融
 资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

表 8-2 项目收益覆盖还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营 期净收益
2022 年	—	654.00	654.00	—	—	44.00	-44.00
2023 年	—	1,308.00	1,308.00	—	—	—	—
2024 年	—	1,308.00	1,308.00	—	—	20.13	-20.13
2025 年	—	2,480.98	2,480.98	—	—	52.14	-52.14
2026 年	—	3,227.50	3,227.50	—	—	48.73	-48.73
2027 年	—	4,645.10	4,645.10	7,382.15	1,579.57	—	5,802.58
2028 年	—	4,645.10	4,645.10	8,496.48	1,588.78	—	6,907.70
2029 年	—	4,645.10	4,645.10	10,689.94	1,809.10	—	8,880.84
2030 年	—	4,645.10	4,645.10	11,256.36	1,813.71	—	9,442.65
2031 年	—	4,645.10	4,645.10	12,797.74	2,054.03	—	10,743.71
2032 年	—	4,645.10	4,645.10	12,797.74	2,054.03	—	10,743.71
2033 年	—	4,645.10	4,645.10	14,275.75	2,327.65	—	11,948.10
2034 年	—	4,645.10	4,645.10	14,275.75	2,327.65	—	11,948.10
2035 年	—	4,645.10	4,645.10	16,325.87	2,654.81	—	13,671.06
2036 年	—	4,645.10	4,645.10	16,325.87	2,654.81	—	13,671.06
2037 年	—	4,645.10	4,645.10	19,185.81	3,014.98	—	16,170.83
2038 年	—	4,645.10	4,645.10	19,185.81	3,014.98	—	16,170.83
2039 年	—	4,645.10	4,645.10	21,916.40	3,418.74	—	18,497.66
2040 年	—	4,645.10	4,645.10	21,916.40	3,418.74	—	18,497.66
2041 年	1,700.00	4,612.29	6,312.29	24,532.65	3,878.42	—	20,654.23
2042 年	40,000.00	3,925.48	43,925.48	24,532.65	3,878.42	—	20,654.23
2043 年	—	3,271.48	3,271.48	28,138.25	4,421.66	—	23,716.59
2044 年	16,600.00	3,271.48	19,871.48	28,138.25	4,421.66	—	23,716.59
2045 年	47,400.00	2,156.96	49,556.96	30,729.33	5,017.47	—	25,711.86
2046 年	44,300.00	1,417.60	45,717.60	15,364.66	2,508.73	—	12,855.93
合计	150,000.00	92,665.17	242,665.17	358,263.86	57,857.94	165.00	300,240.92
本息覆盖倍数						1.24	

经上述测算，在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为 300,240.92 万元，能够覆盖债券本息金额

242,665.17 万元，债务本息偿付保障倍数 1.24，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益覆盖还本付息的压力测试

（1）预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

表 8-3 项目收益覆盖还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	654.00	654.00	—	—	44.00	-44.00
2023 年	—	1,308.00	1,308.00	—	—	—	—
2024 年	—	1,308.00	1,308.00	—	—	20.13	-20.13
2025 年	—	2,480.98	2,480.98	—	—	52.14	-52.14
2026 年	—	3,227.50	3,227.50	—	—	48.73	-48.73
2027 年	—	4,645.10	4,645.10	7,013.04	1,500.59	—	5,512.45
2028 年	—	4,645.10	4,645.10	8,071.66	1,509.34	—	6,562.32
2029 年	—	4,645.10	4,645.10	10,155.44	1,718.65	—	8,436.79
2030 年	—	4,645.10	4,645.10	10,693.54	1,723.02	—	8,970.52
2031 年	—	4,645.10	4,645.10	12,157.85	1,951.33	—	10,206.52
2032 年	—	4,645.10	4,645.10	12,157.85	1,951.33	—	10,206.52
2033 年	—	4,645.10	4,645.10	13,561.96	2,211.27	—	11,350.69
2034 年	—	4,645.10	4,645.10	13,561.96	2,211.27	—	11,350.69
2035 年	—	4,645.10	4,645.10	15,509.58	2,522.07	—	12,987.51
2036 年	—	4,645.10	4,645.10	15,509.58	2,522.07	—	12,987.51
2037 年	—	4,645.10	4,645.10	18,226.52	2,864.23	—	15,362.29
2038 年	—	4,645.10	4,645.10	18,226.52	2,864.23	—	15,362.29
2039 年	—	4,645.10	4,645.10	20,820.58	3,247.80	—	17,572.78
2040 年	—	4,645.10	4,645.10	20,820.58	3,247.80	—	17,572.78
2041 年	1,700.00	4,612.29	4,612.29	23,306.02	3,684.50	—	19,621.52
2042 年	40,000.00	3,925.48	43,925.48	23,306.02	3,684.50	—	19,621.52
2043 年	—	3,271.48	3,271.48	26,731.34	4,200.58	—	22,530.76

2044 年	16,600.00	3,271.48	19,871.48	26,731.34	4,200.58	—	22,530.76
2045 年	47,400.00	2,156.96	49,556.96	29,192.86	4,766.60	—	24,426.26
2046 年	44,300.00	1,417.60	45,717.60	14,596.43	2,383.29	—	12,213.14
合计	150,000.00	92,665.17	240,965.17	340,350.67	54,965.05	165.00	285,220.62
本息覆盖倍数						1.18	

(2) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

表 8-4 项目收益覆盖还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营 期净收益
2022 年	—	654.00	654.00	—	—	44.00	-44.00
2023 年	—	1,308.00	1,308.00	—	—	—	—
2024 年	—	1,308.00	1,308.00	—	—	20.13	-20.13
2025 年	—	2,480.98	2,480.98	—	—	52.14	-52.14
2026 年	—	3,227.50	3,227.50	—	—	48.73	-48.73
2027 年	—	4,645.10	4,645.10	6,643.94	1,421.61	—	5,222.33
2028 年	—	4,645.10	4,645.10	7,646.83	1,429.90	—	6,216.93
2029 年	—	4,645.10	4,645.10	9,620.95	1,628.19	—	7,992.76
2030 年	—	4,645.10	4,645.10	10,130.72	1,632.34	—	8,498.38
2031 年	—	4,645.10	4,645.10	11,517.97	1,848.63	—	9,669.34
2032 年	—	4,645.10	4,645.10	11,517.97	1,848.63	—	9,669.34
2033 年	—	4,645.10	4,645.10	12,848.18	2,094.89	—	10,753.29
2034 年	—	4,645.10	4,645.10	12,848.18	2,094.89	—	10,753.29
2035 年	—	4,645.10	4,645.10	14,693.28	2,389.33	—	12,303.95
2036 年	—	4,645.10	4,645.10	14,693.28	2,389.33	—	12,303.95
2037 年	—	4,645.10	4,645.10	17,267.23	2,713.48	—	14,553.75
2038 年	—	4,645.10	4,645.10	17,267.23	2,713.48	—	14,553.75
2039 年	—	4,645.10	4,645.10	19,724.76	3,076.87	—	16,647.89
2040 年	—	4,645.10	4,645.10	19,724.76	3,076.87	—	16,647.89
2041 年	1,700.00	4,612.29	4,612.29	22,079.39	3,490.58	—	18,588.81
2042 年	40,000.00	3,925.48	43,925.48	22,079.39	3,490.58	—	18,588.81
2043 年	—	3,271.48	3,271.48	25,324.43	3,979.49	—	21,344.94

2044 年	16,600.00	3,271.48	19,871.48	25,324.43	3,979.49	—	21,344.94
2045 年	47,400.00	2,156.96	49,556.96	27,656.40	4,515.72	—	23,140.68
2046 年	44,300.00	1,417.60	45,717.60	13,828.19	2,257.86	—	11,570.33
合计	150,000.00	92,665.17	240,965.17	322,437.51	52,072.16	165.00	270,200.35
本息覆盖倍数						1.12	

综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，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。本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

（四）平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2022-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	7,382.15	8,496.48	10,689.94	11,256.36	12,797.74	12,797.74
经营活动流出小计	—	1,579.57	1,588.78	1,809.10	1,813.71	2,054.03	2,054.03
经营活动净流量	—	5,802.58	6,907.70	8,880.84	9,442.65	10,743.71	10,743.71
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	250,678.34	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-250,678.34	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	259,903.34	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	9,143.48	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10
筹资活动净流量	250,759.86	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10
四、现金及现金等价物年增加额	81.52	1,157.48	2,262.60	4,235.74	4,797.55	6,098.61	6,098.61
五、年初现金结余	—	81.52	1,239.00	3,501.60	7,737.34	12,534.89	18,633.50
六、期末资金	81.52	1,239.00	3,501.60	7,737.34	12,534.89	18,633.50	24,732.11

（续上表）

金额单位：人民币万元

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	14,275.75	14,275.75	16,325.87	16,325.87	19,185.81	19,185.81	21,916.40
经营活动流出小计	2,327.65	2,327.65	2,654.81	2,654.81	3,014.98	3,014.98	3,418.74
经营活动净流量	11,948.10	11,948.10	13,671.06	13,671.06	16,170.83	16,170.83	18,497.66
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10	4,645.10
筹资活动净流量	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10	-4,645.10
四、现金及现金等价物年增加额	7,303.00	7,303.00	9,025.96	9,025.96	11,525.73	11,525.73	13,852.56
五、年初现金结余	24,732.11	32,035.11	39,338.11	48,364.07	57,390.03	68,915.76	80,441.49
六、期末资金	32,035.11	39,338.11	48,364.07	57,390.03	68,915.76	80,441.49	94,294.05

（续上表）

金额单位：人民币万元

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	21,916.40	24,532.65	24,532.65	28,138.25	28,138.25	30,729.33	15,364.66
经营活动流出小计	3,418.74	3,878.42	3,878.42	4,421.66	4,421.66	5,017.47	2,508.73
经营活动净流量	18,497.66	20,654.23	20,654.23	23,716.59	23,716.59	25,711.86	12,855.93
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	4,645.10	6,312.29	43,925.48	3,271.48	19,871.48	49,556.96	45,717.60
筹资活动净流量	-4,645.10	-6,312.29	-43,925.48	-3,271.48	-19,871.48	-49,556.96	-45,717.60
四、现金及现金等价物年增加额	13,852.56	14,341.94	-23,271.25	20,445.11	3,845.11	-23,845.10	-32,861.67
五、年初现金结余	94,294.05	108,146.61	122,488.55	99,217.30	119,662.41	123,507.52	99,662.42

六、期末资金	108,146.61	122,488.55	99,217.30	119,662.41	123,507.52	99,662.42	66,800.75
--------	------------	------------	-----------	------------	------------	-----------	-----------

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

九、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，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

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委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（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。2016年，六安市制定了《六安市人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》；2017年，六安市制定了《六安市政府性债务风险应急处置预案》。

（二）发行计划

债券发行计划如下表所示：

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2022	40,000.00	20年期
2	2024	18,300.00	20年期

3	2025	47,400.00	20年期
4	2026	44,300.00	20年期

（三）发行场所

通过财政部政府债券发行系统、财政部上海证券交易所政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）品种和数量

本项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划，发行20年期记账式固定利率附息债，债券发行总额150,000.00万元，发行面额100元，票面利率3.20%。

（五）兑付安排

本项目20年期债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）发行费

债券发行成本按照发行债券金额1.1 %计算，本项目拟发行债券期限为20年。测算本次发行成本费用为165万元。

（七）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（八）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。行业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，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省

财政厅官方网站及中国债券信息网、中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 1、每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 2、每期债券发行结束当日披露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专项债券还本付息公告。
- 5、每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

十、资金管理方案

六安市人民政府、六安市财政局、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。2020年,六安市财政局印发了《六安市财政局关于做好地方政府新增专项债券还本付息工作的通知》,本项目严格执行非标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。

为规范地方政府专项债券资金管理,提高资金使用效益,特制定以下管理方案。

(一) 预算管理

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纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案,增加专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。专项债券还本支出应当根据当年到期专项债务规模、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。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。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、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。使用专项债券资金的项目主管部门和项目实施单位，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。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。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入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，项目实施单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（二）资金使用

财政部门、项目主管部门和项目实施单位应加强对专项债券项目收支预算执行管理，按照相关要求做好债券资金拨付使用。专项债券资金下达后，原则上拨付到各项目实施单位。各项目实施单位严格按照项目编制的实施方案内容，依据工程进度和合同约定，依法合规使用资金。项目实施单位为市属国有企业等非预算单位的，由项目实施单位在商业银行开立专项债券资金管理账户，用于专项债券资金的接收、存储和划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。项目主管部门和项目实施单位要加快项目建设进度和专项债券资金支付进度。项目实施单位应定期向项目主管部门和财政部门报送专项债券资金使用进度及对应项目建设进度，并附支出凭证等相关资料复印件。项目主管部门和实施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。

（三）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。项目专项债券资金由市财政统一管理，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，收入资金由建设单位按期存入市财政专用账户，专项用于本项目债券本息的偿付。

（四）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、流动资金支出等投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、建设单位，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。

关于债券本息偿付，由市财政组织准备需要到期支付的债券本息。由项目建设单位按时将当期还本付息的资金上交到市财政局，由市财政向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

（五）绩效管理

绩效评价应遵循客观、公正、规范、透明的原则，运用科学合理的评价指标、评价标准和评价方法，对资金项目的实施内容、资金项目管理绩效、社会效益等进行全面评价。资金项目与绩效目标应符合政策规定的使用范围及要求，有明确的定量与定性指标，具有可考核性、可评价性。财政部门会同项目主管部门结合项目特点、实施周期、

各阶段实施情况等，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开展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。同时，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，项目实施单位负直接责任。

（六）部门职责

财政部门负责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，并按照专项债务风险防控项目主管部门负责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、财政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。

本项目主管部门为六安市住房和城乡建设局，主要职责为负责按照项目建设要求并根据建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好入库非标专项债项目的规划期限、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，如期实现专项收入。

项目实施单位承担专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保专项债券资金安全；按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入；项目建设期，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度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；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。

（七）监督管理

财政和相关部门要加强对专项债券使用情况的监督检查，配合审计等部门做好对专项债券资金使用情况的审计等工作。项目主管部门应加强对本行业专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。财政部门、项目主管部门和项目实施单位在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。

十一、项目风险及应对措施

（一）风险识别

为配套本项目建设，政府需完善项目周边的道路、供水、排水、供电、公共交通等公共服务设施，存在不能按期落实影响本项目建设和运营的风险。

本项目建设涉及其周边居民，相关其他利益相关者较多且构成复杂，需要协调各利益相关者关系，存在外部关系协调的风险。

本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。

（二）风险清单

本项目的具体风险清单如下：

表11-1项目主要风险清单表

序号	风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺陷造成的风险。
2	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
3	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
4	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
5	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方，由于第三方的原因导致项目损失的风险。
6	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
7	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
8	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。

9	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险。
10	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。
11	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

（三）风险应对

本项目的风险应对措施如下表：

表 11-2 针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。
5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的非正常干扰。

6	建设成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
7	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
8	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
9	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
10	收益不足风险	本项目的收益主要为创新创业基地出租收入、企业服务中心出租收入、数字研发中心出租收入、孵化中心出租收入、物业费收入及停车位收入，项目收益存在不稳定性风险。
11	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。不可抗力造成的损失，应先从通过保险获得补偿。

（四）投资者权益保障措施

1. 项目还款责任与保障

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。

2. 项目收入管理

本项目债券存续期间，项目所产生的一切收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现收入扣除项目运营成本及税费后，可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

本项目将加快项目进度，确保本项目及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外，实施单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

3. 必要时在限额内发行新增专项债

财库[2018]61号文件指出了地方政府债券可以“借新债、还旧债”的使用途径。安徽省政府将按照财预[2017]89号和财预[2018]28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。若项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，必要时可发行新一期地方政府非标专项债券用于偿还本期债券本金。

4. 从制度层面建立债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

（1）建立完善政府债务风险防控机制

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）和《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），省政府出台了《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[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了以李国英生长为组长的政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。

（2）实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准

后下达各市县政府。本项目募集资金拟在安徽省政府政府批准的限额范围内发行。

（3）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县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，印发了《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，并加强债务风险防控。

5. 落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

6. 项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，将会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。

附件：事前绩效评估报告

六安市长三角一体化总部经济产业园一期
项目事前绩效评估报告

六安市住房和城乡建设局
2022年3月11日



目录

一、基本情况.....	1
（一）政策背景.....	1
（二）项目概况.....	1
二、绩效评价工作开展情况.....	4
（一）评估程序.....	4
（二）论证思路及方法.....	4
（三）评价人员组成.....	4
三、具体评估内容.....	5
（一）项目实施必要性、公益性和收益性.....	5
（二）项目建设投资合规性和成熟度.....	7
（三）项目资金来源和到位可行性.....	9
（四）项目收入、成本、收益预测合理性.....	9
（五）债券资金需求合理性.....	12
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	12
（七）绩效目标合理性.....	13
四、总体结论.....	16
五、相关建议.....	17

一、基本情况

（一）政策背景

2016年6月，国家发展改革委、住房城乡建设部联合印发《长江三角洲城市群发展规划》（发改规划[2016]1176号），其中提到：长三角城市群包括上海市、江苏省9个市、浙江省8个市、安徽省8个市纳入规划，由以上海为核心、联系紧密的多个城市组成。

2020年7月30日，中共中央政治局召开的会议对做好下半年经济工作提出要求，其中明确要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。可以预见，今后五到十年，都市圈和城市群加快发展将是中国经济增长的新风口，产业下沉、消费下沉、一体化发展、新基建等必将带动新的投资和消费，从而为新一轮的片区综合开发注入新的动力。

2021年4月，国家发展改革委发布了《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，提出提升城市群和都市圈承载能力，增强中心城市对周边地区辐射带动能力，培育发展现代化都市圈，增强城市群人口经济承载能力，形成都市圈引领城市群、城市群带动区域高质量发展的空间动力系统。建设轨道上的城市群和都市圈。加快规划建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区等重点城市群城际铁路，支持其他有条件城市群合理规划建设城际轨道交通。优化综合交通枢纽布局，建设一体化综合客运枢纽和衔接高效的综合货运枢纽，促进各类交通方式无缝接驳、便捷换乘。推广交通“一卡通”、二维码“一码畅行”。

2021 年 4 月，《六安市人民政府关于印发六安市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》指出，“十四五”时期经济社会发展主要任务，要实现“加快发展实体经济，全面提升产业竞争力。大力发展先进制造业和现代服务业，提高产业链供应链稳定性和现代化水平，推进开发区转型升级，基本建成现代化产业体系”

同时，《规划和建议》还指出，六安市要“推进长三角一体化，统筹区域协调发展。紧扣“一体化”和“高质量”两个关键词，全面融入区域协调发展新格局，高质量建设合六经济走廊，推进合肥六安同城化发展，融入长三角一体化发展，共建淮河生态经济带。”

基于以上背景，六安市住房和城乡建设局提出六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目。

（二）项目概况

1. 项目名称：六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目
2. 项目类型：本项目属于市政和产业园区基础设施
3. 主管部门：六安市住房和城乡建设局
4. 项目单位：六安市住房和城乡建设局
5. 项目地点

本项目建设地点位于安徽省六安市丹桂路与燕山路交口。

6. 建设内容及规模

（1）建设内容

本项目主要建设内容包括配套人才公寓、企业服务中心、数字研

发中心以及孵化中心的土建及安装工程，并完成基地内绿化、道路工程及地面铺装等公共配套工程。

（2）建设规模

项目占地 176485.00 m²(约 265 亩), 规划总建筑面积约 575120.00 m²，其中地上建筑面积约 395000.00 m²，包括配套人才公寓（50 m² 户型 700 套，60 m² 户型 600 套。）、企业服务中心、数字研发中心以及孵化中心。地下建筑面积约 180120.00 m²，包括地下车库及设施用房。

7. 项目建设期

本项目建设周期从 2022 年 1 月开始前期工作，10 月正式开工建设至 2026 年 12 月全部竣工验收。

8. 项目投资概况

根据项目可行性研究报告，本项目总投资为 259,903.34 万元，其中：工程费用 233,177.78 万元，工程建设其他费用 5,563.50 万元，预备费 11,937.06 万元，建设期利息 9,225.00 万元。

9. 债券期限：本项目拟发行专项债券 15 亿，期限二十年。

二、绩效评价工作开展情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，我单位组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目进行了充分论证评估，形成了“六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目”的评估结论。

（一）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

（二）论证思路及方法

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，对项目是否由安排专项债券区财政专项资金予以支持，进行充分论证和评估。

（三）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目单位人员组成。

三、具体评估内容

（一）项目实施必要性、公益性和收益性

1. 必要性

（1）是响应国务院号召，推动规划实施的需要

办公楼的建设可以给六安市入驻企业提供一个设施完善的运营场地，从而吸引更多的企业入驻，更好承接长三角一体化产业转移的企业，有效提高六安市基础设施水平，从而促进经济和社会的发展。因此，本项目正是响应国务院号召，推动规划实施的需要。

（2）项目的实施是完善基础设施，改善生态环境的需要

近年来，六安市在市委市政府的指导下，在硬环境方面有了一定的发展，无论在交通、商业、居住、文化、体育、娱乐等方面都一定程度上满足了不同人群的商务和生活需求，但是随着城市规模的扩大，一些新区的市政基础设施方面还是跟不上发展的速度，为了满足新区企业、居民的使用需求，也为了改善生态环境，特提出本项目的建设。

（3）项目建设是企业、群众的需要及城市配套服务的基本要求

本项目的建设，是响应国家推进长三角一体化建设的号召，符合国家产业政策，符合六安市总体规划，项目建设完成后，可帮助区域招商引资，改善企业服务水平，从而有效促进当地经济发展，为六安市的进一步发展创造条件。

（4）是节约集约用地，满足城市规划要求与发挥综合开发效益的需要

本项目的实施，实现统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，这样就可以克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设综合开发的比例。城市综合开发有利于实现统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，完善房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建设，达到开发一片，建成一片，收益一片。所以，综合开发是实施城市规划和最大限度发挥综合开发效益的重要保证。通过本项目的实施，有利于提高土地集约利用水平，避免土地资源闲置浪费，促进全市经济社会平稳较快发展。

2. 公益性

随着城市进程化进一步加快，造成的当地大量失地农民和文化层次较低的人员下岗，项目建成后将有效的解决当地失地农民和文化层次较低人员的就业问题，促进社会的和谐与稳定。通过本项目可以加大区域土地整理力度，一方面提高农用土地质量、优化用地结构，另一方面通过拓展城市空间，完善城市功能，进一步完善、巩固辖区内脱贫攻坚工作。

基础设施是涉及到园区投资环境、招商引资、经济增长和社会可持续发展的基础性产业。基础设施的建设会大大便利项目的落地，同时，项目的建设也会在另一方面促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善本地区的基础设施和公共服务，大大提升公共服务水平和支撑能力。

3. 收益性

根据《关于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性

研究报告的批复》，本项目总投资为 259,903.34 万元，其中发行非标专项债 150,000.00 万元，占总投资的 57.71%，发行期限为 20 年，项目单位自筹资金 109,903.34 万元，占总投资的 42.29%。专项债券分四年融入，2022 年 6 月已发行金额为 40,000.00 万元，发行债券实际利率为 3.27%，2024 年下半年已发行金额为 18,300.00 万元（9 月已发行 14,700.00 万元，发行债券实际利率为 2.26%，根据《安徽省财政厅关于调整地方政府新增专项债券资金用途的公告》，拟将 2021 年 5 月发行的安庆市皖西南应急保供物资储备中心建设项目专项债券资金 6,300.00 万元，调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,700.00 万元，发行债券实际利率为 3.86%，剩余期限按 16 年零 6 个月计；拟将 2024 年 9 月发行的阜南县城南地表水厂（二期）及配套管网建设工程项目专项债券资金 6,000.00 万元，调整用于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目 1,900.00 万元，发行债券实际利率为 2.26%，剩余期限按 19 年零 10 个月计），2025 年上半年拟发行金额 47,400.00 万元（1 月已拟发行 3,200.00 万元，发行债券实际利率为 2.01%，本批次拟发行 2,500.00 万元），2026 年下半年拟发行金额 44,300.00 万元，假设发行利率 3.20%，发行期限均为 20 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。

本项目运营收入主要包括项目收入包括总部经济产业园内人才公寓出租收入、企业服务中心出租收入、数字研发中心出租收入、孵化中心出租收入、物业费收入、停车位收入及财政补贴收入。

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 300,240.92 万元，需偿还债券本息 242,665.17 万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 $1.24 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

（二）项目投资合规性和成熟度

1. 项目投资合规性

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复、环评说明、建设项目用地预审与选址意见书等前期资料。已取得批复资料如下：

（1）2022 年 2 月 18 日，六安市发展和改革委员会出具《六安市发改委关于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目建议书的批复》（六发改审批[2022]25 号），同意建设六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目，项目代码 2202-341500-04-01-620850；项目建设地点为六安市金安区丹桂路与燕山路交口，总建筑面积 575120 平方米，其中地上建筑面积 395000 平方米，主要包括总部办公基地、企业服务中心以及数字金融中心；地下建筑面积 180120 平方米，主要包括地下车库及设施用房。配套建设道路广场、基地绿化等配套工程。项目总投资 260019 万元，资金来源为申请专项债券和项目单位自筹。

（2）2022 年 3 月 11 日，六安市自然资源和规划局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 341501202200021 号），本项目拟选位置六安市金安区金裕大道以北、丹桂路以南，拟用地面积 17.5255 公顷。

（3）2022 年 3 月 11 日，六安市生态环境局出具《关于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目不需要办理环境影响评价手续情况的说明》，依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021

年版），六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目属于四十四房地产业-第 97 条房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，且未涉及环境敏感区，无需编制项目环境影响报告书、报告表或登记表，不纳入建设项目环境影响评价管理。

（4）2022 年 3 月 11 日，六安市发展和改革委员会出具《六安市发改委关于六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目可行性研究报告的批复》（六发改审批[2022]57 号），原则同意本项目可行性研究报告提出的建设内容。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源合规性

资金来源为申请国家专项债券资金和项目单位自筹资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2. 资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为项目单位自筹资金，资本金根据项目进度逐步到位，资本金出资在项目单位财力承受范围内。

3. 债券资金投入可行性

（1）项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

（2）项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

（3）债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 358,263.86 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金 150,000.00

万元，债券利息 92,665.17 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益 300,240.92 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

（五）债券资金需求合理性

1. 融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为 3.2%，债券期限 20 年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上 LPR 利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

2. 债券资金规模需求合理性

本项目总投资 259,903.34 万元，其中资本金 109,903.34 万元（占总投资 42.29%）由建设单位自筹，资本金根据项目进度逐步到位；剩余资金 150,000.00 万元（占总投资 57.71%）拟通过发行专项债券筹资。既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 300,240.92 万元，运营期债券还本付息总额 242,665.17 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24，覆盖倍数大于 1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金

的需求规模是合理的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目可研计划于 2022 年 1 月份开始前期工作，10 月正式开工建设，当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

2. 过程控制有效性

（1）项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

（2）业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

（3）项目设立了相关的管控措施和机制，但是缺少与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

3. 偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措施，在《实施方案》中对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

（七）绩效目标合理性

新增债券项目绩效目标表					
项目名称		六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目			
实施单位		六安市住房和城乡建设局			
项目属性		<input checked="" type="checkbox"/> 新建项目 <input type="checkbox"/> 在建项目			
项 目 资 金 (万元)		项目投资总额:	259,903.34		
		其中:建设财政自筹	109,903.34		
		债券资金	150,000.00		
总 体 目 标	实施目标（2022年—2043年）				
	目标1：完善基础设施，改善生态环境。				
	目标2：节约集约用地，满足城市规划要求与发挥综合开发效益。				
	目标3：实现统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，完善房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建设。				
	目标4：提高土地集约利用水平，避免土地资源闲置浪费，促进全市经济社会平稳较快发展。				
绩 效 指 标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	管理指标	时效指标	指标1：前期工作完成率	100%	项目立项、用地、可研、环评等前期工作已经落实
			指标2：项目按期竣工	是	建设内容按期完成并通过验收
		项目管理	建立专门管理机构，制定项目管理制度	是	成立专门项目部，负责项目策划、筹备、招投标、过程建设管理和档案管理等
			财务管理	指标1：项目资金到位	100%
		指标2：实行专款专用管理		是	项目建设资金实行专户管理
		产出指标	数量指标	指标1：地上建筑面积	面积约395000.00m²
	指标2：地下建筑面积			面积约180120.00m²	全部完成建设内容

		质量指标	指标1：工程质量监督情况	100%	工程建设过程中接受全面监督
			指标2：建设成果验收通过率	100%	建设项目全部通过验收
		成本指标	指标1：项目资金支出控制	100%	不超过项目总投资估算
			指标2：和社会平均成本的比较	低	低于社会平均成本
	效益指标	经济效益指标	指标1：项目收入	符合	符合当地同类型园区的收入水平
			指标2：项目实施后的盈利能力	盈利	偿还本项目专项债券本息后，仍有现金结余。
			指标3：平均偿债覆盖率	/	不低于1.1
		社会效益指标	指标1：帮助区域招商引资，改善企业服务水平	是	一批创新企业及国内外知名大型企业纷纷落户六安市，项目建成能更好地服务企业，服务群众，让企业、群众共享城市发展成果。
			指标2：促进了产业集聚效益的发挥	是	加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善；
			指标3：引进相关产业链企业入驻	是	创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题；
		可持续影响指标	指标1：对未来可持续发展的影响	较大	助推经济持续增长。
			指标2：项目持续发挥作用的期限	10年	项目建设固定资产折旧年限大于10年，并将持续作用。
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	90%以上

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理。

四、总体结论

综合上述绩效评估情况，六安市长三角一体化总部经济产业园一期项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

五、相关建议

1. 后期项目实行过程中注重补充项目相关业务的管理制度。
2. 进一步提升预算绩效管理意识,提高绩效目标编制的合理性科学性。
3. 建立健全项目的相关业务管理制度,探索建立适用于本项目的管理模式和长效运行机制。
4. 对项目风险点的识别工作还要加强,并细化相关的保障措施。