

滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目 专项债券 实施方案

财政部门：滁州市琅琊区财政局

主管部门：滁州市琅琊区重点工程建设管理处

项目单位：滁州市琅琊区国控发展有限公司

2025年2月18日

项目情况简介

项目名称	滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目
项目类型	保障性安居工程—保障性租赁住房
项目总投资	12,605.26 万元
项目地点	滁州市琅琊经济开发区铜陵路与九华山路交叉口
项目实施主体	滁州市琅琊区国控发展有限公司
项目主管单位	滁州市琅琊区重点工程建设管理处
项目主要建设内容	工程主要建设内容包括保障性租赁住房、商业配套用房等主体工程以及相关配套的停车位、充电桩、电气、通讯、消防、给排水等配套工程。项目规划总用地面积11845平方米（约17.77亩），总建筑面积33428.80平方米，其中1号楼12136.54平方米，2号楼建筑面积12136.54平方米，S1#商业建筑面积1075.20平方米，地下车库建筑面积8080.52平方米，同时，配套建设停车位255个，其中充电桩停车位77个。
项目建设期	项目建设总周期为21个月，建设时间为2023年4月-2025年12月
拟发行债券金额	10,000.00万元（占项目总投资的79.33%）
债券发行计划	本项目2025年拟通过政府专项债融资10,000.00万元。
拟发行债券期限	20年
拟发行债券利率	3.60%
项目重要性	<p>本项目建设符合国家加快实施保障性租赁住房建设的相关政策及举措，符合国家发布的关于加快保障性租赁住房的指导意见，也符合安徽省及滁州市住房发展规划，其建设对于缓解滁州市琅琊区未来新市民、青年群体等人群的住房需求问题，以及在一定程度上缓解因房价过快上涨带给新就业、新落户人才的影响，有利于吸引和稳定来效力的人才，有利于和谐社会的构建。</p> <p>项目建成后，使的住房配置趋于更加合理，整体住房建设水平大幅提高，进一步促进琅琊区保障性租赁住房事业的壮大发展。因此，项目建设十分必要。</p>
项目收益来源	主要收入来源包含保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、

	物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。
债券存续期可偿债收益	22,386.44 万元
债券存续期本息和	17,200.00 万元
本息覆盖倍数	1.30
本息覆盖能力	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的自求平衡。
项目合法性	项目已取得项目立项批复、可研批复、建设用地规划许可证、不动产权证、豁免环评批复的函、保障性租赁住房认定书及财政补贴说明，项目目前正在前期准备阶段，预计于2023年4月正式开工。
相关风险控制能力	<p>经测算，债券持有期内，项目运营期可偿债收益为 22,386.44 万元，收益覆盖率为1.30倍，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的自求平衡。项目经营收入经90%的压力测试后，项目收益覆盖倍数为1.28倍，证明本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。</p> <p>本项目现申请发行非标准专项债券用于保障项目的建设。为保证债券按时还本付息，项目运营收入优先作为项目的还款来源，并聘请专业机构对项目的资金平衡方案进行评估。本实施方案介绍了项目建设内容及方案、项目成本及收益、债券发行及还款安排，并披露了项目绩效评估分析、资金管理方案、风险管理办法、还款保障措施，充分保障投资者权益。</p>

一、项目建设背景及必要性

（一）项目建设背景

1.项目区概况

（1）州市概况

滁州为安徽省省辖市，地处安徽省最东部，苏皖交界地区，长江三角洲西缘，习惯上称为“皖东”，是六朝古都南京的江北门户，隔江与南京主城遥望，是南京“一小时都市圈”主要成员和皖江城市带承接产业转移示范区重要一翼。滁州位于北纬 $31^{\circ}51'$ — $33^{\circ}13'$ 、东经 $117^{\circ}09'$ — $119^{\circ}13'$ 之间。滨临长江，东与江苏省南京市、扬州市、淮安市接壤，西与安徽省淮南市、合肥市毗邻，南与巢湖市相连，北与蚌埠市交界。全市土地总面积1.35万平方公里，全市户籍人口453.7万。滁州下辖两区（琅琊、南谯2区）四县（来安、全椒、定远、凤阳），代管两个县级市（天长、明光），全市土地肥沃，气候适宜，盛产优质水稻、小麦、油菜籽、玉米、花生、山芋、芝麻、黄豆、绿豆等农副产品。

滁州滨临长江，是六朝古都南京的江北门户，素有“江淮翡翠、金陵锁钥”之称。滁州形成了以机械、电子、建材、食品、化工、汽车为主体的工业体系。滁州是南京都市圈的核心城市之一，皖江城市群的伙伴城市，并且获得2007年浙商（中国）最佳投资城市、浙商（安徽）最佳服务城市、2008年深港企业投资最具潜力城市、全国双拥模范城等称号。滁州是安徽省首家电子信息产业基地，也是皖东各类商品粮的重要集散地。

（2）琅琊区概况

琅琊区隶属于安徽省滁州市，因滁州境内琅琊山及原琅琊乡而取名琅琊区，1993年1月18日成立。位于安徽省东部，长江下游北岸，滁州市境东南部，东南距南京市约50公里，西距省会合肥市约100公里。全区面积227.67平方公里，现辖8个街道办事处和省级琅琊经济开发区。

琅琊区是“长江三角洲城市群”成员城市，“南京都市圈”核心区之一，国家级“皖江城市带承接产业转移示范区”的桥头堡和第一站。

2020年全区实现地区生产总值222.43亿元，全年实现地区生产总值增长2.5%；固定资产投资增长18%；规上工业增加值增长3%；社会消费品零售总额增长1%；城镇和农村居民人均可支配收入分别增长6%和9%；财政收入下降11.9%，降幅持续收窄

2020年结合区域优势、园区发展和产业升级，谋划储备一批项目，确保每季度集中开工一批重点项目。全年谋划政府投资项目170个，其中实施项目119个，投资约49.8亿元。科学谋划编制“十四五”发展规划，描绘新一轮改革发展宏伟蓝图。落细落实推进机制。健全完善重大项目区领导联系帮办、重点项目推进跟踪调度等制度，细化落实四个专项小组工作推进机制，着重解决项目落地不快等突出问题，努力实现项目谋划招引质量、建设速度大提升。聚力聚神招优引强。紧紧围绕主导产业，更加突出产业招商、专业招商、园区招商“三位一体”，扎实开展全员全域全年招商，不断优化招商培训、调度、考核体系，提升招商引资实效性。力争全年引进亿元以上项目45个以上，其中5亿元以上项目5个、10亿元以上项目2个、20亿元以上项目2个，实际到位资金50亿元以上。高质高效转化项目。坚持“一切围绕项目转、一切围绕项目干”，严格按照“四督四保”要求，高效提升项目开工率、竣工率、达产率和转化率。力争新开工、新竣工、新投产亿元以上项目均为25个以上，签约项目当年转化率超50%。

坚定不移强产业。围绕培强，加快工业经济升级。聚焦非织造新材料产业，持续强链延链补链，重点加快天航母婴产业园、爸爸的选择等项目建设，积极争创省级无纺布产业集聚区。发挥政策、资金等激励引导作用，集中培育金春股份、昇兴包装、九华药业等优势传统企业做大做强。加大富邦装配式建筑、安高精密五金等在建项目帮扶力度，力促项目早竣工、早达产、早申报，尽快形成新的增长点。强化企业分层分类指导，加快推进企业“个转企、小升规、规改股、股上市”工作，新增规上工业企业8家以上，推动金春股份上市。大力实施“两化融合”“互联网+”等工程，鼓励传统企业加快信息化、智能化改造进程，力争技改投资增长15%以上，新增“专精特新”企业5家以上。围绕育新，加快现代服务业发展。积极构建与城市化相配套的现代服务业体系，力争新增规上服务业企业5家以上，服务业增加值增长9%以上。大力发展总部经

济、楼宇经济，研究制定扶持政策，努力培育一栋楼一个园区、一层楼一个甚至数个企业，全年引进总部企业3家以上、楼宇企业20家以上。优化城区商业业态，推动滁州1912、恩德广场等闲置资源盘活利用，扶持清流街、宋城街等街区协同发展，力争凤凰天街、邻里中心等商业综合体年内开业运营。推进电商产业提质增效，积极打造滁州跨境电商产业园，新增电商经营主体50家以上，网络零售额突破65亿元。围绕纾困，加快民营经济提升。全面落实助推民营经济发展政策措施，想方设法帮助企业降低用工、用能、物流等成本，创优“四最”营商环境，努力解决融资难融资贵问题，加快市场主体升级，力争民营经济增加值占地区生产总值比重达75%，新增私营企业1200家以上、个体工商户2800户以上。

抢抓滁州市融入长三角一体化和新一轮国土空间规划编制机遇，拓展、建设产业平台主阵地，推动工业园区整合和不同产业、不同业态有机融合。加快琅琊经济开发区向高新技术产业园区转型，全年实现财政收入、规上工业增加值、固定资产投资均增长15%以上。主园区加大“腾笼换鸟”力度，清理低效土地150亩以上、激活闲置厂房2万平方米以上。拓展区加强与主园区、新区有机衔接，落地建设项目13个以上。中小企业园加快基础设施建设，推动产业差异化、特色化发展，落户项目7个以上。加快建设现代服务业产业园、万声AI大数据江淮交付中心等重点服务业集聚区，吸引更多的总部、服务外包等企业入驻发展，集聚服务业企业30家以上。着力提升科技企业加速器实力，引导众创空间和孵化成果更多向琅琊转移、集聚，引进科创类企业4家以上。依托西涧省级农业示范区平台优势，探索农文旅融合发展新路，力争引进农文旅产业项目1个。

（3）琅琊经济开发区概况

琅琊经济开发区位于滁州市区北部，是滁州市“大滁城”发展战略的重要组成部分，是以工业为主的城市新区。

琅琊经济开发区一期建设6平方公里，紧邻南洛高速公路进出口，位于世纪大道以北、永阳路以东、南京路-铜陵路-上海路以西。规划工业用地约370公顷；道路用地110公顷；住宅用地25公顷，商业金融用地3公顷；学校用地约8公顷；绿地约87公顷。

2018年7月20日，安徽省人民政府同意将安徽滁州琅琊经济开发区（筹）更名为安徽滁州琅琊经济开发区。

2.政策环境

自1998年以来，我国完成了从公有住房体系到市场化住房体系的转型，居民的自住、投资需求得以进一步释放，住房条件得到了极大改善。但与此同时，随着城镇化的推进，大城市“买不起房”“租不好房”的新市民、青年人也在快速增加。在这样的背景下，最近几年，作为我国住房保障体系的重要组成部分，保障性租赁住房得到了中央及相关监管部门的高度重视。

国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出以下意见。全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

坚持供需匹配。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采

取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

严格监督管理。城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

落实地方责任。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，要加强组织领导和监督检查，对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

各地要精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。给予中央补助资金支持。中央通过现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

降低税费负担。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

执行民用水电气价格。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可

控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

在上述政策和现实背景下，改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义，再次，加快建设保障性安居工程，还为今后扩大消费创造了有利条件。加快建设保障性住房，大力推进廉租房建设、是改善城乡居民消费环境和条件的有效举措，都将有利于城乡居民特别是低收入居民扩大消费。

（二）项目建设必要性

1.项目建设是改善民生、促进社会和谐稳定的需要

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。与商品房相比，保障性住房制度还很不完善，为此，我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。加快建设保障性安居工程，对相关产业具有很强的带动效应。加快建设保障性安居工程，还为今后扩大消费创造了有利条件。

2.项目建设是是房地产转型发展的需要

大规模加速推进保障房建设，不仅是一项民生工程，也意味着住房保障制度的调整，不仅事关着楼市，还将影响到金融市场、经济机构，甚至于发展理念。这些年，商品房垄断的住房市场，地方的土地财政积重难返，扭曲的发展观不仅由此引发暴力拆迁等一系列新的社会问题，还严重挤压实体经济和企业

创新空间，已成为转变经济发展方式的障碍。政府主导的大规模保障房建设，以民生为导向，可以给畸形发展的房地产市场降温，引导社会投资方向，鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。从这个意义上说，大规模加速推进保障房建设，还有望成为转变发展方式的重要突破口。

3.项目建设是加大保障房的投资力度是控制高房价的需要

保障房投资力度加大，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，有利于防止房价和销量的暴涨暴跌。

保障性住房投资本身便对经济有着可观的拉动作用，保障性住房的大量推出，将让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积蓄，从而可“腾出”钱来改善生活，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

二、项目基本情况

（一）滁州市琅琊区经济、财政和债务有关数据

1.滁州市琅琊区经济状况

2019-2021 年经济基本情况			
年份 项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	217.02	217.51	241.18
地区生产总值（GDP）增速（%）	7.20	0.40	9.50
第一产业（亿元）	3.62	3.85	4.04
第二产业（亿元）	92.86	92.20	100.10
第三产业（亿元）	120.54	121.46	137.04
产业结构			
第一产业（%）	1.70	1.80	1.70
第二产业（%）	42.80	42.40	41.50
第三产业（%）	55.50	55.80	56.80
固定资产投资额（亿元）			

进出口总额（万美元）	8,518.00	12,599.90	16,108.10
出口额（万美元）	7,508.00	10,814.00	13,368.20
进口额（万美元）	1,010.00	1,785.60	2,739.80
社会消费品零售总额（亿元）	135.40	138.97	169.66

数据来源：琅琊区财政局、琅琊区统计局

2.滁州市琅琊区财政收支状况

2019 年-2021 年财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入（亿元）	17.53	10.33	11.36
一般公共预算支出（亿元）	18.10	17.80	17.12
地方政府一般债券收入（亿元）	-	-	-
地方政府一般债券还本支出（亿元）	1.00	0.8	1.31
转移性收入（亿元）	5.88	6.30	5.62
转移性支出	-	-	-
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	110,752	123,916	7,555
政府性基金支出	110,752	123,916	11,648
地方政府专项债券收入	-	-	82,307
地方政府专项债券还本支出	-	-	607
（三）地方政府债务状况			
截至 2019 年底地方政府债务余额	7.55		
2020 年底地方政府债务限额	18.56		
2021 年底地方政府债务限额	26.50		

数据来源：琅琊区财政局、琅琊区统计局

（二）项目情况

1.参与主体

（1）实施主体：滁州市琅琊区国控发展有限公司

(2) 主管部门：滁州市琅琊区重点工程建设管理处

2.项目基本情况

(1) 项目名称：滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目

(2) 项目区位：滁州市琅琊经济开发区铜陵路与九华山路交叉口

(3) 项目建设和产出：工程主要建设内容包括保障性租赁住房、商业配套用房等主体工程以及相关配套的停车位、充电桩、电气、通讯、消防、给排水等配套工程。项目总用地面积11845平方米（约17.77亩），总建筑面积33428.8平方米，其中保障性租赁住房2栋，总建筑面积24273.08平方米；商业配套建筑面积1075.2平方米；地下建筑面积8,080.52平方米。同时，配套建设停车位255个，其中充电桩停车位77个。

(4) 项目建设期和运营期：项目建设期和运营期：本项目建设期为2023年4月至2024年12月，运营期为2025年至2044年，因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期2023年至2044年。

(三) 项目建设方案

1.建设规模与建设内容

(1) 建设地点

本项目的建设地点位于滁州市琅琊经济开发区铜陵路与九华山路交叉口。

(2) 建设目标及规模

滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目位于滁州琅琊经济开发区内，位于铜陵路与九华山路交叉口，项目总用地面积11845平方米（约17.77亩）。项目规划总用地面积11845平方米（约17.77亩），总建筑面积33428.80平方米，其中1号楼12136.54平方米；2号楼建筑面积12136.54平方米，S1#商业建筑面积1075.20平方米，地下车库8080.52平方米，工程主要建设内容包括保障性租赁住房、配套商业用房等主体工程、装饰装修工程以及硬化、给排水、供电、照明、消防、环卫等配套工程。

琅琊经济开发区保障性租赁住房建设项目主要经济指标

项目名称		数量	单位
总用地面积		11845	
总建筑面积		33428.80	平方米
地上建筑面积		25348.28	平方米
地下建筑面积		8080.52	平方米
其中地下人防面积		1575.40	平方米
容积率		2.12	%
绿地率		35	%
建筑密度		18.90	%
地下	地下机动车位	255	辆
	普通车位	178	辆
	充电桩车位	77	辆
非机动车位		288	辆
地上		288	辆
地下		0	辆

（3）保障性租赁住房建设介绍

琅琊经开区保障性租赁住房项目共计建设保障性住宅560套，主要分为B1.B2.B3.B4.B5共5个户型，设计风格主要为简洁、现代，同原公租房设计风格要协调创新。户型主要为单间、多人共用套间及少量家庭整租型住宅，每个户型需具备独立卫生间、具备厨房功（通燃气），每户需具备独立水、电、燃气、宽带、有线并独立计费。每栋保障性租赁住房需具备独立门禁系统，住房内公共部分及项目内需配备治安监控。每套保障性住房墙地面、卫生间、厨房等硬装部分均采用精装修，采用现代、简约、实用的装修风格，室内家具、家电、窗帘等软装部分不在本次设计施工范围内，后期由用户自行配备。项目内沿街配套商业，方便完善餐饮、超市、物业、快递点等生活服务业。两栋保障性住房及沿街商业之间配套内街休闲广场，完善羽毛球场等健身场地。

2.建设原则

保障性租赁住房建设应统筹规划、优化设计、科学建造，能满足居住者基本生活需求。应符合城乡规划、土地利用总体规划，按照住房建设规划的要求进行，并应充分利用城市基础设施与公共资源，集约利用土地资源。建筑应设施齐全、适用、耐久，遵循共享、高效利用的原则，住宅类型适宜，单元布局紧凑，套型功能实用，结构体系合理，立面造型美观。保障性租赁住房室内装修应按照建筑、装修一体化设计，应实现基本装修。应保证合理的建设工期和造价。

3.具体方案

(1) 结构设计

采用常规的剪力墙结构体系，采用常规的现浇钢筋混凝土材料。为节约造价，建议各单体不采用局部大空间的框支剪力墙结构。一般来说，框支剪力墙转换层的造价相当于标准层造价的 5~8 倍，因此，建议通过合理布置标准层的剪力墙，比如适当减少剪力墙数量、规整剪力墙墙体形状，增加使用效果。同时，合理数量的剪力墙也是整体用钢量的决定因素，也有利缩短基础工程的工期和节约基础工程的造价。当然，本工程也可以采用框支剪力墙结构。从综合造价来说，采用混合结构（柱子全部采用钢柱、钢管柱、型钢混凝土柱，梁全部采用钢梁）一般高于混凝土结构。因此，本工程建议采用以混凝土材料组成的框架-剪力墙结构或剪力墙结构。体系可靠、安全经济、施工难度小、使用便利，建成后的改造也相对简单。针对本工程的建筑平面和层高情况，我们建议采用剪力墙结构，以减少肥梁胖柱给使用带来的不利影响。

(2) 给排水方案设计

给水系统：本项目生活用水以市政给水管网作为供水水源，由市政自来水管上引入，选用二路进水管。该地块内没有满足要求的市政给水管，建议从该地块东南侧引入一条 DN200 市政给水管。根据市政给水压力现状，拟在地下一层设置生活水泵房、生活和消防水池。市政供水压力范围内由市政管网直接供水；其它由变频供水设备供水，按最低卫生器具承受静压不超过 350~450Kpa 进行竖向分区。项目区室外设生活消防给水管网，连环状管网。设地上式的消

防栓，供消防车使用。给水采用水表计量，水表置于中心筒水表井内集中设置。入户管及户内接往各用水管道采用暗埋于找平层的方式敷设。燃气热水器均设于生活阳台，热水管敷设方式同给水管。户内热水及冷水管采用PP-R给水管，管井内及干管采用衬塑钢管，项目埋地管采用PE给水管。

户内排水系统：卫生间部分采用专用通气管排水系统。户内各立管位置，原则上不设在室内，尽可能设在室外凹槽处。公共卫生间采用DN150排水铸铁管，和DN150主通气管道联合排水。室外排水系统：该地块北侧九华山路上有市政污水井，所有污水管道均有组织收集，再经过钢筋混凝土化粪池处理后，按滁州市政府要求，直接排入市政污水管井。化粪池要求设置在地块非地下室区域，靠近市政污水井处。排水管采用铸铁卡箍排水管，转换汇总及出户埋地管均采用铸铁卡箍排水管，室外部分采用UPVC双壁波纹排水管。

雨水系统：室内部分，屋面暴雨按“滁州市暴雨公式及计算图表”取重现期为50年，屋面降水历时5min，暴雨强度 $q_{50}=1084.6\text{L/S}\cdot 100\text{m}^2$ ；庭院雨水重现期取2年，降雨历时10min，暴雨强度 $q_2=431.40\text{L/S}\cdot 100\text{m}^2$ 。雨水管均设在室外凹槽部分，汇总后于商铺地面下或车库内排至项目，汇总后就近排分多点排至市政雨水管线。室外部分，本项目各建筑屋面雨水按重力流设置雨水立管将建筑屋面雨水排至室外低势绿地或雨水花园等渗透设施，室外场地、停车场等地采用渗水砖铺装，消防车道上雨水采用漫流至道路两侧渗水场地或草地，可达增加雨水下渗量以营养地下水及减少地面热岛效应，从而有效降低地表径流系数，而大大降低雨水地表径流量。一部分雨水经过管道有组织收集，排入地块北侧市政雨水管；另一部分入渗后剩余量通过雨水口收集。

(3) 电气设计

消火栓系统：室内消防用水量按二类高层住宅房楼考虑 30L/s 设计。消防泵房设置一组（每组2台，一用一备）中区消火栓泵、两组（每组3台，两用一备）。

自动喷水灭火系统：本建筑车库和公共走道部分等均设有自动喷水灭火系统。顶水箱和稳压装置和消火栓系统共用。根据喷头数量确定湿式报警阀组数量，并在每个防火分区设置信号阀和水流指示器。水流指示器前设置减压阀，

控制阀后压力不大于 0.40MPa。每个分区系统均在室外地面设置水泵接合器两套。地下室的发电机房和变配电室七氟丙烷气体灭火系统，并根据系统设置气瓶间。在地下室的每个消火栓处设置推车式灭火器 MFT/ABC20。

负荷计算及供配电系统：总地块设备安装容量和计算负荷分别为：31000kW 和 11000kW。根据对项目布局、地块开发及供电半径等因素的综合考虑，拟在各地块设三处地下变配电所。高压电源由项目周边市政道路引来，本项目要求 10kV 高压电源环网供电，每个变电所设 10kV 高压环网柜。整个项目拟引来 4 条环网线路。为满足消防设备供电要求，在高层住宅地下室设自备发电机组作备用电源。负荷分为住宅负荷、公共负荷、商业负荷、消防负荷四类；除消防用电为一级负荷，生活泵、客梯及楼梯照明为二级负荷外，本工程其余负荷均为三级负荷。

（4）动力、照明系统

防雷接地系统：项目建筑物均按规范要求设防直击雷、防雷电感应和防雷电波侵入措施，防雷分类等级按规范要求经计算确定。供配电系统和防雷系统共用接地系统，楼内设总等电位联结措施。项目供配电系统接地型式采用 TN-C-S 和 TN-S 制式相结合。

电话和宽频网络系统：在中心地下室设 3 处光纤机房，机房内设光端设备、电话配线架。通讯光缆由项目周边道路引来。在中心地下室设 7 处网络机房，机房内设光电转换设备、网络交换机。网络光缆由项目周边道路引来。项目每套住宅按 1~2 门电话配置，网络按每户 1 条线路配置。规划电话终期为 48000 门，实用为 30000 门；网络为 240000 个终端。

有线电视系统：在中心地下室设 7 处前端机房，机房内设分配放大设备。有线电视信号电缆（光缆）由项目周边道路引来。

入户对讲系统：每个入户门栋独立设置住宅对讲系统。底层各入口设对讲主机，每户设对讲分机；每个地块项目可联网运行。每户可设紧急报警按钮、燃气泄漏报警探测器等接入对讲系统，利用对讲系统作安防主机。住宅对讲系统与 IC 卡门禁系统联网运行。

消防（电）系统：根据规范要求，高层地下车库、商业等处设置火灾自动报警系统。消防设备供电采用双电源供电并在末端自动切换。消防设备除采用就地和火灾自动报警系统自动联动控制外还在消防控制中心设远地实线遥控措施。每个地块独立设置火灾自动报警系统和消防控制中心。根据项目管理要求，宜设置以下住宅智能化系统：车库自动化管理系统、闭路监控系统、门禁控制系统、三表自动抄送系统等。

（5）暖通设计

消防系统：地下汽车库按防火分区设置独立的机械消防排烟系统，防烟分区面积不大于 2000 m^2 ，按 6 次换气次数计算排烟量。有汽车出入口的防火分区利用出入口自然补风，无出入口的防火分区设机械补风系统，补风量按大于排烟量的 5 计算。污染空气经竖井排至地面 2.5 米以上人员非敏感区域。开敞式汽车库外墙敞开面积大于该层建筑四周墙体总面积的 25%，故采用自然排烟方式。

本工程之高层住宅，其防烟楼梯间及其前室尽量采用开启外窗的自然排烟方式，对不具备自然排烟条件的楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室采用独立机械加压送风方式。其正压值楼梯间为 50Pa ，前室为 25Pa 。地下自行车库不是可燃物较多与经常有人停留房间，故不设置机械排烟系统。通风和空调系统送、回风管道的下列部位，均设置防火阀：穿越防火分区处；穿越沉降缝或变形缝的两侧；竖风道与各层水平支管的连接处；风管穿越空调机房处。

（6）燃气设计

本工程考虑使用天然气，管道输送能力及设备均按天然气设计。本工程所用燃气为市政管道供给的中压天然气（ 0.1MPa ），接自中心二路市政管道。本工程庭院燃气管网呈枝状布置。用户供气方式为中压入户，调压计量后供用户使用。

（7）消防设计

我国现行的《建筑设计防火规范》(GB50016-2018)根据建筑高度、使用功能和楼层的建筑面积将高层民用建筑分为一类和二类。并规定一类高层建筑耐火等级为一级，二类高层建筑的耐火等级不低于二级。

防火间距：高层与高层之间距离大于 13 米，高层与多层之间距离大于 9 米，多层与多层之间距离大于 6 米，符合规范要求。消防车道：高层建筑周边尽可能设环形消防车道，满足 1/4 周长或一个长边符合消防扑救要求。消防车道的设置位置、宽度、回车场设置具体详见消防分析图。消防车道荷载考虑 30T 消防车通行。其他：地库采用地下设计，柴油发电机房均位于地下一层，与其他部位防火墙隔开。地下汽车库考虑机械排烟，设火灾报警及自动喷淋系统。

防火分区：地下车库每个防火分区小于 4000 平方米，设备用房小于 1000 平方米，商业小于 4000 平方米。

安全疏散：地下车库及设备用房每个防火分区均有一个直通室外出口及一个间接出口。人员最近疏散口距离小于 60 米。高层住宅每个单元疏散楼梯均通至屋顶，在屋顶设避难平台。所有户门按乙级防火门考虑。屋顶设疏散平台。消防电梯：高层住宅均考虑消防电梯，电梯间设前室或合用前室。消防电梯载重量不小于 800kg。

消防给水：本项目消防级别按二类高层住宅。建筑室外消防给水与项目统一考虑，给水水源为城市自来水，三路进水，由市政供水干管引入，引入管管径为 DN200。在建筑四周形成 DN250 环状管网，并在该环状管网上布置室外消火栓，消火栓间距不大于 120 米，室外消防水量 30 升/秒，持续时间3 小时。项目地下室内设有室内消防泵房及消防水池供室内消防系统用水，消防水池容积 580m³（分两格）。项目最高建筑屋顶设置一 18m³ 高位水箱供初期火灾之用。室内消火栓系统消防水量 40L/S，持续时间3 小时。

室内消火栓系统：分为二个压力区，地下室至裙房 4 层为低区，上层为高区。由屋顶水箱、消防泵加压联合供水。地下室泵房内设消火栓泵两台，一用一备。凡动压超过 50 米水柱的消火栓采用减压稳压消火栓。室内消火栓的布置保证同层相邻两个消火栓水枪的充实水柱同时达到被保护范围内的任何部位，整个系统水平及竖向均成环状，以保证安全供水。自动喷淋用水量水量 40L/S，持续时间 1 小时。商业、地下车库处设自动喷水灭火系统，喷淋系统分为二个压力区，地下室至裙房 4 层为低区，上层为高区。该系统由屋顶水箱和地下室自动喷淋泵联合供水。自动喷淋泵设两台，一用一备。

大空间智能型主动灭火系统：本项目裙房超过 12 米的高大空间区域，采用大空间智能型主动灭火系统。系统流量根据保护区域面积定。地下室消防泵房内设水炮泵两台，一用一备，供本项目使用，采用 5L/S 的自动扫描高空水炮灭火装置，根据各不同区域大小确定设置数量。

消防电源和配电：本工程消防控制中心、消防水泵、应急照明、疏散照明、出口指示灯等消防用电设备由双电源（市电源和柴油发电机）供电。且在末端自动切换。消防用电设备采用单独供电回路，其配电设备设明显标志。消防设备供电干线及分支干线，采用矿物绝缘电缆；消防设备的分支线路和控制线路，选用与消防供电干线或分支干线耐火等级降一类的电线或电缆。

火灾自动报警、消防对讲及消防联动控制系统：本工程设置一套火灾自动报警系统、消防紧急广播系统和消防对讲电话系统。消防控制中心设在首层。消防控制中心内装设火灾报警控制器、消防紧急广播设备及消防对讲电话设备。在消防控制中心内可以显示火灾位置，完成对本工程所有消防联动设备的启停，并接收其反馈信号。在变配电室、水泵房、冷冻机房、电梯机房、通道、电梯前室、楼梯间、办公室等场所，安装感烟探测器，在地下车库等处安装感温探测器，柴油发电机房等处安装感烟感温组合探测器。当火灾探测器检测到火警信号后，经确认，消防控制室的工作人员经消防紧急广播系统指挥人员安全疏散，并按疏散顺序动作有关楼层的警铃。在地下层车库、各楼层等场所设置自动喷淋灭火系统。火灾时，水流指示器和压力开关动作后自动报警并启动喷淋水泵。当设于疏散通道上的防火卷帘两侧探测器测到一路火灾信号后即防火卷帘自动下降至距地面 1.8 米，经延时探测到另一路火灾信号时，防火卷帘门下降到底。在火灾时消防控制中心值班人员可用固定设置的消防对讲电话与值班室、水泵房、配电室、柴油发电机房、电梯机房及主要风机房的工作人员直接对讲通话。

火灾事故广播及消防专用通信：在消防控制室设火灾事故广播，在走道、大厅、设备房等公共场所设置可用于火灾事故广播的扬声器。本工程设置独立的消防通信系统，采用对讲电话系统。在消防水泵房、变配电室、电梯机房、电梯轿厢内，柴油发电机房、送排风等重要机房、消防值班室等设火警专用电话分机。

火灾应急照明和疏散指示标志：本工程在消防控制室、消防设备房、柴油发电机房、变配电室、疏散楼梯、疏散走道、消防电梯等人员密集场所均设应急照明。疏散楼梯、疏散走道和长度超过 20 米的内走道、公共出口处设置疏散指示标志。

其它防火措施：电力变压器采用树脂干式变压器。变电所及柴油发电机房设气体自动灭火系统。为减少电气火灾危险，本工程采用TN—S 接地系统。低压电气装置做总等电位连接和局部等电位连接。

防排烟消防系统：不具备自然排烟条件的防烟楼梯间及前室设机械加压系统。地下室汽车库及设备用房根据防火分区设置机械排风兼排烟系统，不具备自然补风条件的设机械补风。

(8) 环保设计

地下室的生活、消防水池上的人孔盖板，均采用防臭型密封盖板，并设置通气管，水泵房内设有机械通风。

水泵基础均设隔震垫进行隔震，水泵进出水管加可曲挠橡胶接头防震。水泵房内的各种管道均采用防震型吊架和支架。

污水集水池上的人孔盖板均采用防臭型密封盖板，并设置通气管与室内排水系统的通气管相连。

卫生间排水管均设置通气管，使废气高空排放。

公建部分的含油废水经隔油池（器）处理后再排入室外污管道。

为了有效地控制地面环境卫生，垃圾由业主指定的物业管理公司请专业清洁工人以塑料袋收集包装后，送至垃圾收集房，在夜间定时由环卫部门收集车辆运往指定场所。为防止垃圾因室内高温发出异味，会将垃圾收集房设计成穿套封闭式之外，并配备室内空调、送排风系统和防爆灯、杀菌灯、以及冲洗和排水地沟等卫生措施，安装具有防火性能的密封门，可以有效地阻止空气对流。垃圾房内部除板顶乳胶潮涂料处，其余均粘贴釉面瓷砖。

柴油发电机运行时排放之烟气及噪音应由专业公司根据有关环境保护的要求进行设计。发电机房送排风及排烟由专业环保公司进行降噪、隔音及净化除尘处理，达到环保要求。该工程无其它有毒有害气体排出。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建设布局合理，交通便利，给排水、供热、供电、通讯等配套条件可靠，建设用地条件符合相关要求。项目建成后，使的住房配置趋于更加合理，整体住房建设水平大幅提高，进一步促进琅琊区保障性租赁住房事业的壮大发展。在经济上是可行，并具有一定的抗风险能力。项目建成后的主要收入包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入，能产生持续稳定的项目经营收益。预计项目运营期净收益为22,386.44 万元。

（二）社会效益分析

项目的建成符合国情、县情、覆盖城乡、功能完善、反应迅速、运转灵活、持续发展的住房建设体系。项目建成后将促进居住环境人性化、物业管理服务现代化、垃圾处理生态化，进一步为琅琊区的社会经济发展服务、社会稳定服务。

本项目的建设符合国家加快实施保障性租赁住房建设的相关政策举措，符合国家发布的关于加快发展保障性租赁住房的指导意见，也符合安徽省及滁州市住房发展规划，其建设对于缓解琅琊区新市民、青年群体等人群的住房需求问题，以及在一定程度上缓解因房价过快上涨带给新就业、新落户人群的影响，有利于吸引和稳定来效力的人才，有利于和谐社会的构建。

四、绩效评估分析

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

1）项目建设是促进企业发展、提高经济实力的需要

企业核心竞争力越来越表现为对作为第一资本的人才的培育、拥有和运用能力。人才是推动企业健康发展的力量源泉，无论从宏观角度，还是从微观角度来看，人才是企业发展的决定性因素，只有拥有了充足的人才，企业才能实现跨越式发展，企业要发展，必须要引进人才，留住人才，而居住环境是一个人才来企业就职首要考虑的问题，企业具有较强的实力，又能提供良好的居住环境，往往能够得到人才的青睐，方可留得住人才，故本保障性租赁住房的建设充分考虑到本区域内企业发展的需要，有利于改善人才引进人才的生活品质，有利于实现城市发展的目标，是琅琊新区建成“生活品质之城示范区”的需要。

2) 改善人民生活水平的需要

目前，随着城镇化进程的推进，不少外来人口选择在滁州等地落户就业，为了自身发展也在积极引进人才。对于这部分没有能力承担高价商品房的人群，也很难获得经济适用房和住房公积金，普遍存在割舍亲情独自出外工作的情况，他们往往居住在企业的集体宿舍或者租赁民房，随着一部分人需要结婚、安家及亲属来投靠，住房问题就成为他们的“心头大事”。

科学发展观核心内容的第一要义是“以人为本”，就是要把满足人民全面需求和促进人民的全面发展作为经济社会发展的根本出发点和落脚点，围绕人民的基本生活去思考，提供符合实际需要的物质保证，不断改善人民群众的生活环境，才能更好的促进社会进步。该项目的实施具有可观的民生和显著的社会效益：一方面可以促进建筑业发展，创造就业机会；另一方面可以抑制房价过快上涨，改善居住环境，吸引人才进入。

综上所述，滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目的建设十分必要。

(2) 项目实施的公益性

根据《安徽省财政厅+安徽省发展改革委关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债【2021】925号）文件精神，新增专项债券资金重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。

本项目项目类型为保障性安居工程—保障性租赁住房，属于非标专项债重点支持领域之一，保障性租赁住房建设项目是一项惠民工程项目。项目建设有利于促进琅琊区保障性租赁住房事业发展，缓解琅琊区保障性租赁住房不足现状，有利于全面提升当地新市民、青年群体等人群居住环境，带动当地就业实现经济可持续发展，有利于促进社会和谐稳定。项目建设符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

（3）项目实施的收益性

项目位于滁州市琅琊经济开发区铜陵路与九华山路交叉口，项目建成后的主要收入包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入，能产生持续稳定的项目经营收益。预计项目运营期净收益为 22,386.44 万元。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目实施主体为滁州市琅琊区国控发展有限公司，目前已取得立项批复、可研批复、建设用地规划许可证、不动产权证、豁免环评批复的函、保障性租赁住房认定书及财政补贴说明。项目总投资 12,605.26 万元，项目建设期21个月，即2023年4月至2024年12月，2022年2月启动前期工作，2023年4月正式开工，2025年12月底全部竣工验收并投入使用。项目实施内容包括包括保障性租赁住房、商业配套用房等主体工程以及相关配套的停车位、充电桩、电气、通讯、消防、给排水等配套工程。项目规划总用地面积11845平方米（约17.77亩），总建筑面积33428.80平方米，其中1号楼12136.54平方米，2号楼建筑面积12136.54平方米，S1#商业建筑面积1075.20平方米，地下车库建筑面积8080.52平方米，同时，配套建设停车位255个，其中充电桩停车位77个。项目具体批复文件如下：

2022年2月8日，滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目立项的批复》（琅发改审批〔2022〕19号），对项目建设地点、建设规模和内容、总投资进行了批复，同意项目立项。

2022 年 2 月 12 日，滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（琅发改审批〔2022〕21 号），原则同意项目可行性研究报告。

2022 年 11 月 4 日，滁州市自然资源和规划局下发建设用地规划许可（地字第 341100202200186 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 12 月 5 日，滁州市琅琊区住房城乡建设交通局下发《保障性租赁住房项目认定书》，认定滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目为保障性租赁住房。

2023 年 1 月 16 日，滁州市自然资源和规划局下发不动产权证，不动产权证号为皖（2023）滁州市不动产权第 0001151 号，该不动产权利人为滁州市琅琊区国控发展有限公司，即本项目的实施主体。

2023 年 2 月 10 日，滁州市琅琊区生态环境分局下发《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目环境影响评价的情况说明》，文件指出“滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），经审查，项目环评属豁免管理，无需办理环境影响评价手续”。

2023 年 2 月 28 日，本项目已获得滁州市琅琊区财政局下发的《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目发行债券财政补助资金的说明》，为本项目按时还本付息提供资金保障。

综上所述，本项目已经按照相关政策要求，进行了前期各项报批手续。

（2）项目成熟度

1) 产业基础

项目符合《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》等国家及地区政策和规划要求，项目建设是对政策文件、国家方向的具体落实，具备可操作性。同时，近年来，党委、政府以“一产三产化”发展思路为指导，按照“两片一

轴”产业发展格局，围绕“瞄准城市，服务市民”要求，加快产业结构调整，不断完善基础设施建设，共同吸引各行各业的人民进入琅琊区来落户、就业。适合现有的技术条件和地区文化水平，具有很好的社会适应性，产业背景成熟。

2) 建设条件

本项目建设在交通、电力、通信、供水等基础市政设施方面得到有力的保障和支持，建筑原材料、设备、施工技术等各种条件也得到充分的保证；项目的建设规模与需求相适应，选址科学，工程技术方案合理。

3) 资金保障

滁州市琅琊区重点工程建设管理处及滁州市琅琊区国控发展有限公司高度重视本项目的建设，项目总投资 12,605.26 万元，资金来源为申请专项债资金和当地财政统筹安排，项目建设单位为滁州市琅琊区国控发展有限公司，本项目属政府投资类项目，资金来源有保障。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 12,605.26 万元，其中项目资本金为2,605.26万元， 占总投资的20.67%，资金来源为区财政统筹；拟申请发行专项债券10,000.00万元， 占总投资的79.33%。

2024年计划投入资本金1,500.00万元，2025年计划投入资本金 1,105.26 万元，随项目建设进度逐步到位。

本项目实施主体为滁州市琅琊区国控发展有限公司，属政府投资行为，所以本项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。各项收入定量与项目建设内容一致，定价参考《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》、《滁州市市本级住宅小区物业服务收费管理实施办法》、

《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》以及周边同类型项目收费标准、近三年琅琊区GDP增长率等，收入测算依据充分，内容完整。

项目成本包括经营成本、利息费用、税费。其中经营成本有燃料动力费、人员工资福利费、修理费及其他费用等，成本占经营成本比重依次为工资福利费67.42%、燃料动力费19.38%、修理费6.7%、其他费用6.51%，成本结构较为合理。

5.债券资金需求合理性

本项目总投资 12,605.26 万元，拟申请发行政府专项债融资 10,000.00 万元，占比 79.33%；项目资本金为 2,605.26 万元，占比 20.67%。项目建设自有资金由上级财政安排，随项目建设进度逐步到位。专项债券在建设期内分批发行，以推进项目建设按照计划顺利进行，进而保障项目进度。

根据《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）文件精神，本项目所属行业的最低资本金比例为 20%，外部融资比例不超过 80%。

综上，本项目的资本金比例为 20.67%（>20%），债券融资（外部融资）比例为 79.33%（<80%），符合相关政策要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息，在债券存续期内，可用于资金平衡的项目可偿债收益为 22,386.44 万元，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。此外，项目偿债计划可行性还体现在从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案、落实加强政府债务预算管理、建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。

项目偿债风险点主要包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险：

(1) 募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(2) 募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目，严禁用于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

(3) 募集资金使用范围：滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目施工建设及过程中需要支付工程费用。包括保障性租赁住房、配套用房、物业服务中心等建设工程以及停车位、充电桩等基础设施配套建设工程；经同级财政部门批准的与滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目建设有关的其他支出。

(4) 募集资金使用管理机制：滁州市琅琊区财政局、滁州市琅琊区国控发展有限公司建立起完善的项目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，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

7. 绩效目标合理性

绩效目标是项目预计在一定期限内达到的产出和效果，绩效性评估主要评估本项目绩效目标的明确性、合理性及可实现性；绩效指标与滁州市经济社会发展规划、部门职能及事业发展规划的契合度，包括项目的预期产出效益和效果是否符合正常业绩水平；产出目标与效益目标的关联性、匹配性和逻辑性；依据绩效目标设定的绩效指标和目标值是否清晰、细化、可衡量等。通过事前绩效评估，为项目实施后或开展的绩效跟踪评价和后评价提供衔接依据。

本项目绩效目标反映项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

本项目绩效目标清晰明确、科学合理，与财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）的内容密切相关，基本涵盖了从投入和过程管理到项目完工验收决算的整个项目实施过程，包括工程进度时效、产出数量、质

量、成本等产出目标，以及项目实施后的社会效益和环境效益等个性化分解目标及其指标目标值。

本项目设置的绩效指标可以通过清晰、可衡量的指标值予以体现，绩效目标符合客观实际，且与项目实施内容相匹配。

综上，本项目绩效目标的设置是合理的。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

琅琊区将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。项目建成后将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

(二) 绩效目标

1.设定情况

依据本项目的功能特性和上述对项目预期产出、经济效益、社会效益的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，明确本项目的所要实现的总体目标和绩效目标。

绩效目标表

项目名称	滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目			使用领域	保障性安居工程—保障性租赁住房
主管部门	滁州市琅琊区重点工程建设管理处			项目实施单位	滁州市琅琊区国控发展有限公司
项目属性	以前年度延续性项目（ ） 2023 年新增项目（ √ ）				
项目期限	2023 年 4 月 至 2025 年 12 月				
项目拟投资数（万元）	项目资金总额： 12,605.26 万元				执行率分值 (10 分)
	其中：1. 政府专项债券资金：10,000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 2,605.26 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金：0 万元				
总体目标	目标 1：2024 年 12 月，滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目建设完成。 目标 2：通过项目实施，缓解滁州市琅琊区新市民、青年群体等人群的住房需求问题，于吸引和稳定来效力的人才，有利于和谐社会的构建。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90 分）
	成本指标（10分）	经济成本指标（10分）	合理控制成本	12,605.26 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算，A ≤100%得满分；100% < A

					$\leq 105\%$ 时, 得分为此项指标满分- $100 \times (A - 100\%)$ (如: $A = 102.8\%$, 此项指标权重 10 分, 则得分为 $10 - 2.8 = 7.2$ 分), $A > 105\%$ 时不得分。
	产出指标 (25分)	数量指标 (10分)	保障性租赁住房	保障性租赁住房2栋, 总建筑面积24273.08平方米	1. 严格按项目设计要求完成批复建设任务得 10 分; 2. 基本按设计要求完成任务, 得 6 分; 3. 未按申报设计要求, 大量擅自改变建设标准、建设规模, 不得分。
			配套用房	商业配套建筑面积1075.2平方米	
			停车位	255个	
			新能源充电桩	77个	
		质量指标 (5分)	质量验收	合格	质量验收合格得 5 分, 验收不合格不得分。
		时效指标 (10分)	完工时效	2025 年 12 月前完工	完成及时率=[(计划完成时间—实际完成时间)/计划完成时间] $\times 100\%$ 。及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分, 影响总进度的按比例计分。
	效益指标 (35分)	经济效益指标 (10分)	总投资收益率	1.78	预期带来经济效益良好 8-10 分, 预期带来收入增加效果一般 5-7 分, 预期带来收入增加效果很差 0-4 分。
			本息覆盖倍数	1.30	
			累计现金结余	》0	
		社会效益指标 (10分)	是否带动直接或间接就业增长	是	就业增长情况得到改善, 根据调查结果评分。此项权重 5 分。
			是否促进区域经济发展	是	创造良好的外在形象和投资环境, 加快招商引资步伐, 根据调查结果评分。此项权重 5 分
		生态效益指标 (15分)	垃圾、污水处理及时妥当	是	垃圾、污水处理得当, 达到规划目标得满分, 否则不得分。此项权重 5 分。
			项目建设体现绿色节能环保理念	是	项目体现绿色节能环保理念, 达到规划目标得满分, 否则不得分。此项权重 5 分。
			区域环境改善	是	区域环境得到改善, 达到此项要求满分, 否则不得分。

					此项权重 5 分。
	满意度指标 (20分)	服务对象满意度指标 (20分)	项目主管单位对项目的 满意程度	≥90%	满意度指标 20 分，根据社会 调查结果评分。
			项目单位管 理人员的满 意程度	≥90%	
			社会公众对 项目建设及 运行满意程 度	≥90%	

2.审核情况

上述绩效目标已报主管部门审核并由财政部门审定。

五、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1.项目合规情况

(1) 项目立项批复

2022年2月8日，滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目立项的批复》（琅发改审批〔2022〕19号），对项目建设规模和内容、总投资进行了批复，同意项目立项。

(2) 项目可研批复

2022年2月12日，滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（琅发改审批〔2022〕21号），原则同意项目可行性研究报告。

(3) 项目用地情况说明

2022年11月4日，滁州市自然资源和规划局下发建设用地规划许可（地字341100202200186号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 1 月 16 日，滁州市自然资源和规划局下发不动产权证，不动产权证号为皖（2023）滁州市不动产权第 0001151 号，该不动产权利人为滁州市琅琊区国控发展有限公司，即本项目的实施主体。

（4）项目认定书

2022 年 12 月 5 日，滁州市琅琊区住房城乡建设交通局，下发《保障性租赁住房项目认定书》，认定滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目为保障性租赁住房。

（5）项目豁免环评批复的函

2023 年 2 月 10 日，滁州市琅琊区生态环境分局下发《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目环境影响评价的情况说明》，文件指出“滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），经审查，项目环评属豁免管理，无需办理环境影响评价手续”。

（6）财政补贴说明

2023 年 2 月 28 日，本项目已获得滁州市琅琊区财政局下发的《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目发行债券财政补助资金的说明》，为本项目按时还本付息提供资金保障。

2.编制依据

- （1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；
- （4）设备工程材料价格以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；
- （5）《全国市政工程投资估算指标》（2007）建标〔2007〕163 号；
- （6）《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163 号）；
- （7）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；
- （8）《安徽省建设工程补充定额估价表》（2003 年）；
- （9）《安徽省建设工程预算定额》（2011）；

(10) 《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号)；

(11) 建筑工程费用参照 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

(12) 建筑安装装饰工程费用参照 2000 年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

(13) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

3.项目投资估算

根据可研批复，本项目总投资为 12,605.26 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)
1	工程建设费用	9,846.69
2	工程建设其他费用	1,815.47
3	基本预备费	536.10
4	财务费用(含建设期利息、发行费)	407.00
	总投资	12,605.26

注：财务费用中含建设期利息 396.00 万元，发行费用 11.00 万元。其中，发行费用按政府专项债券融资金额的 1.1% 计算，本项目拟申请政府专项债券金额 10,000.00 万元。

项目投资估算表

序号	费用名称	建设面积	单位	单方造价	金额	备注
一	工程费用				9846.69	
1	建筑工程	33428.8			9846.69	
1.1	地上建筑面积	25348.28	平方米	2200	5576.62	
1.2	地下建筑面积	8080.52	平方米	2000	1616.10	
1.3	电气工程	25348.28	平方米	160	405.57	
1.4	通讯工程	25348.28	平方米	60	152.09	
1.5	消防工程	25348.28	平方米	100	253.48	
1.6	给排水工程	25348.28	平方米	250	633.71	
1.7	暖通工程	25348.28	平方米	80	202.79	
1.8	智能化工程	25348.28	平方米	60	152.09	
1.9	道路及场地硬化	5440	平方米	800	435.20	

1.10	电梯	8	部	400000	320.00	
1.11	地下停车位	255	个	864	22.03	
1.12	直流快充充电桩	77	个	10000	77.00	
二	工程建设其他费用				1815.47	
2.1	土地费用				1421.60	
2.1.2	住宅用地	17.77	亩	800000	1421.60	
2.2	建设管理				98.47	1.00%
2.3	勘察费				68.93	0.70%
2.4	设计费				59.08	0.60%
2.5	监理费				49.23	0.50%
2.6	工程造价费				44.31	0.45%
2.7	环评费用				14.77	0.15%
2.8	招标及其它咨询费				29.54	0.30%
2.9	工程保险				29.54	0.30%
三	预备费	(一+二)*5%			536.10	
四	静态投资额				12198.26	
五	建设期利息				396.00	
六	发行费用				11.00	
七	投资总额				12605.26	

(二) 资金筹措方案

1.资金来源

资金筹措

金额单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位自筹等）	专项债券	市场化融资
12,605.26	2,605.26			10,000.00	
占总投资比例（%）	20.67%	0.00%	0.00%	79.33%	0.00%

项目资金总需求 12,605.26 万元，其中资本金 2,605.26 万元， 占总投资比例为 20.67%。项目资本金主要通过区财政统筹的方式筹措，2024 年计划投入资本

金 1,500.00 万元，2025年计划投入资本金 1,105.26 万元，随项目建设进度逐步到位。

2.项目分年度融资情况

(1) 专项债券

合计	2025年	
	发行金额	期限
10,000.00	10,000.00	20

(2) 市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

3.项目实施计划

已完成的前期工作：项目已获得滁州市琅琊区发展和改革委员会《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目立项的批复》（琅发改审批〔2022〕19号），滁州市琅琊区发展和改革委员会《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（琅发改审批〔2022〕21号），滁州市自然资源和规划局下发建设用地规划许可（地字 341100202200186 号），滁州市琅琊区住房城乡建设交通局下发《保障性租赁住房项目认定书》，滁州市自然资源和规划局下发不动产权证（皖（2023）滁州市不动产权第 0001151 号），滁州市琅琊区生态环境分局下发《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目环境影响评价的情况说明》，滁州市琅琊区财政局下发的《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目发行债券财政补助资金的说明》。

项目建设计划：本项目项目建设期 21 个月，即 2023 年 4 月至 2025 年 12 月。2022 年 2 月启动前期工作，2023 年 4 月正式开工，2025 年 12 月底全部竣工验收并投入使用。

4.资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目	合计	2023 年	2024 年
项目总投资	12,605.26	1,500.00	11,105.26
建设投资（含发行费用）	12,425.26	1,500.00	10,925.26
建设期利息	180		180

资金筹措		12,605.26	7,500.00	5,105.26
资本金	通过财政预算安排	2,605.26	1,500.00	1105.26
	专项债用于资本金	-		
	单位或社会资本方	-		
专项债券本金		10,000.00		10,000.00
市场化融资		-		

注：建设投资中含发行费用。发行费用按申请政府专项债券金额的 1.1%计算，根据发债计划，本项目2025 年发行费用11万元。

（1）资金筹措

本项目总投资 12,605.26 万元，计划发行政府专项债融资 10,000.00 万元，占比 79.33%；项目资本金为 2,605.26 万元，占比 20.67%。项目建设自有资金由上级财政安排，随项目建设进度逐步到位。

（2）资金使用计划

2024年度计划完成投资 1,500.00 万元，占总投资的 59.50%。其中，使用政府专项债券 0万元。

2025年度计划完成投资 11,105.26 万元，占总投资的 40.50%。其中，使用政府专项债券 10,000.00 万元。

5.项目资金保障措施

项目资金总需求 12,605.26 万元，其中资本金 2,605.26 万元，占总投资比例为 20.67%。项目资本金由当地财政统筹安排，2024年计划投入资本金 1,500.00 万元，2025年计划投入资本金 1,105.26 万元。拟通过发行债券筹资 10,000.00 万元，占比 79.33%，预计 2025 年发行10,000.00 万元，债券期限为 20 年，融资利率按 3.60%计算，在债券存续期间每半年支付一 次债券利息 。最后一期利息随本金一起支付，债券存续期 内本息合计为 17,200.00 万元。

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案。

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案。

(1) 募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(2) 募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目，严禁用于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

(3) 募集资金使用范围：滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目施工建设及过程中需要支付工程费用。包括保障性租赁住房、配套用房、物业服务中心等主体工程建设，以及停车位、充电桩相关配套设施建设工程；经同级财政部门批准的与滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目建设有关的其他支出。

(4) 募集资金使用管理机制：滁州市琅琊区财政局、滁州市琅琊区国控发展有限公司建立起完善的项目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，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

六、项目收益、成本与融资平衡情况

(一) 预期收益

1.项目收入

(1) 基本假设

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) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入；

6) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

7) 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。

(2) 项目收入来源及测算依据

项目收入包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。各项收入定量与项目建设内容一致，定价参考《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》、《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》以及周边同类型项目收费标准、近三年琅琊区GDP 增长率等，收入测算依据充分，内容完整。

(3) 项目收入预测

1) 保障性租赁住房租赁收入

根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，将有 2 栋保障性租赁住房，共计积 24,273.08 平方米可用于出租。根据 2021 年安徽省人民政府办公厅下发的《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》规定“保障性租赁住房租金标准接受城市人民政府指导，租金标准不得高于同地段同品质市场租金的 90%。”参照 58 同城琅琊区周边住房出租价格，本项目保障性租赁住房出租单价按 14.85 元/平方米/月计算（小于周边平均单价的 90%即 16.38 元/平方米/月），基于谨慎性考虑每三年价格增长 5%。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

经测算，项目运营期第一年保障性租赁住房出租收入为 14.85 元/平方米/月 *24,273.08 平方米*12 个月*80%/10000= 346.04 万元。项目运营期内保障性租赁住房出租收入合计 9,399.24 万元。

周边区域保障性租赁住房出租价格情况

地理位置	面积 (平方米)	月租 (元)	出租单价 (元/平方米/月)
琅琊区金光大道广场中垦流通	47	1000	21.28
琅琊区乐彩城都市名苑	89	1500	16.85
琅琊区乐彩城丰乐新公寓	79	1300	16.46
90%平均值			16.38



数据来源：58 同城

2) 配套用房出租收入

根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，将有配套用房 1,075.20 平方米可用于出租。参照 58 同城琅琊区周边商业配套用房出租价格，并基于谨慎性考虑，本项目配套用房出租单价按 31.5 元/平方米/月计算，每三年价格增长 5%。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

经测算，项目运营期第一年配套用房出租收入为 31.5 元/平方米/月*1,075.20 平方米*12 个月*80%/10000= 31.50 万元。项目运营期内配套用房出租收入合计 883.24 万元。

周边区域商业配套出租价格情况

地理位置	面积 (平方米)	租金 (元/月)	出租单价 (元/平方米/月)
琅琊区金光大道广场	200	8333	41.67
滁州琅琊区北京城建珑樾华府	76	2666	35.08
滁州琅琊区宇业·富春园	54	2500	46.30
平均值			41.01



数据来源：58 同城

3）物业服务费收入

根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，共有 25,348.28 平方米建筑用于出租，其中包含 1,075.20 平方米配套用房、24,273.08 平方米保障租赁性住房， 本项目物业费从低适用，参考周边住宅小区物业收费标准，价格为 0.9 元/平方米/月，每三年价格增长 5%。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

项目运营期第一年物业服务费收入为 0.9 元/平方米/月* 25,348.28 平方米*12 个月*80%/10000= 21.90 万元，整个运营期物业服务费收入为 599.05 万元。

小区名称	地理位置	物业费（元/平方米/月）
皖新翡翠庄园	琅琊区清流路与南京路交叉口	1.00
祥源遵阳府	明光路与定远路交叉口东北侧	1.00
国兴翡翠湾	淮河路与银山路交叉口东南侧	1.00
东菱城市	琅琊区滁州市扬子路与苏州路交界处	1.00
90%平均值		0.90



4) 停车位收入

根据批复的可行性研究报告，本项目规划停车位 255 个。本项目停车费价格参照《滁州市市本级住宅小区物业服务收费管理实施办法》规定，白天临时停车 4 小时以内 3 元/次，4 小时以上 5 元 1 次，夜间临时停车 4 小时以内 4 元/次，4 小时以上 6 元 1 次，全天停车 24 小时 10 元/次。考虑到本项目为保障性租赁住房项目，停车位夜晚需求量较大，因此按照每车夜晚停靠计，则收费价格 6.00 元/天/个，每三年增长 5%后价格取整。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。项目运营期第一年停车费收入为 6.00 元/天/个*255 个*365 天*80%/10000= 44.68 万元，整个运营期停车费收入为 1,553.88 万元。

5) 充电桩收入

根据批复的可行性研究报告，本项目共安装直流快充充电桩 77 个，额定功率 60KW。充电桩的使用费分为充电费、服务费：充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。因此，本项目仅计算充电桩的服务费。参考车主指南网站披露周边新能源充电站服务费收取标准：项目建设地周边经营性充电服务费标准为直流电服务费标准为 0.5

元/kwh。一般家用车快充一次时间在 1.5~2 小时（本项目取 1 小时，快充一次按 60 度电计算），每个充电桩日周转次数按 2 次计算，充电服务费取 0.8 元/kwh，基于谨慎性考虑价格每三年增加 5%。预计运营期第一年使用率为 80%，第二年使用率为 90%，第三年及之后各年使用率为 95%。经测算，项目运营期第一年充电桩收入为 0.80 元/度*77 个*60 度*2 次*365 天*80%/10000=323.77 万元。项目运营期内充电桩收入合计 8,836.85 万元。

周边区域充电桩收费价格情况

序号	地址	服务费（元/度）
1	安徽省滁州市政务中心充电站	0.8
2	安徽省滁州市金鹏 99 广场充电站	0.8
3	安徽省滁州市南谯区南谯中路中石化加油站充电站	0.8
*	平均值	0.8

数据来源：车主指南网站

5) 财政补贴收入

根据安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案》指示精神。为加快发展保障性租赁住房，政府将通过土地、财税、金融等政策给予支持。本项目建成后，滁州市琅琊区财政局为保障滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目的顺利实施，承诺于债券运营期（2025 年-2044 年）拟每年拨付政府性资金 300.00 万元用于该项目债券本息偿还，共计拨付 20 年，累计拨款金额 6,000.00 万元。

综上，项目收入测算表如下：

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期					
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031年
1	保障性住房出租收入	万元	9,399.24	346.04	389.29	410.92	431.40	431.40	431.40
	单价	元/平方米/月	-	14.85	14.85	14.85	15.59	15.59	15.59
	出租面积	平方米	-	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08
	出租率	%	-	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房出租收入	万元	883.24	32.51	36.58	38.61	40.55	40.55	40.55
	单价	元/平方米/月	-	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	出租面积	平方米		1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20
	出租率	%		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位收入	万元	1,553.88	44.68	50.26	53.05	61.89	61.89	61.89
	停车位数量	个		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	日停车收费	元/天/个		6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
	使用率	%		80%	90%	95%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	万元	8,836.85	323.77	364.24	384.48	405.84	405.84	405.84
	充电桩数量	个		77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	充电单价	元/次		72.00	72.00	72.00	76.00	76.00	76.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	%		80%	90%	95%	95%	95%	95%
5	物业服务费收入	万元	599.05	21.90	24.64	26.01	27.45	27.45	27.45
	单位价格	元/平方米/月		0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
	出租面积	平方米		25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28
	出租率	%		80%	90%	95%	95%	95%	95%
6	财政补贴收入	万元	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收入合计		万元	27,272.26	1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,267.13	1,267.13	1,267.13

续上表：

序号	项目	单位	运营期						
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	保障性住房出租收入	万元	452.98	452.98	452.98	475.67	475.67	475.67	499.47
	单价	元/平方米/月	16.37	16.37	16.37	17.19	17.19	17.19	18.05
	出租面积	平方米	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房出租收入	万元	42.57	42.57	42.57	44.70	44.70	44.70	46.93
	单价	元/平方米/月	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29
	出租面积	平方米	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位收入	万元	70.74	70.74	70.74	79.58	79.58	79.58	88.42
	停车位数量	个	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	日停车收费	元/天/个	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	10.00
	使用率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	万元	427.20	427.20	427.20	448.56	448.56	448.56	469.92
	充电桩数量	个	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	充电单价	元/次	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.00
	日周转次数	次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	物业服务费收入	万元	28.90	28.90	28.90	30.34	30.34	30.34	31.79
	单位价格	元/平方米/月	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
	出租面积	平方米	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28
	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	财政补贴收入	万元	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收入合计		万元	1,322.39	1,322.39	1,322.39	1,378.85	1,378.85	1,378.85	1,436.53

续上表：

序号	项目	单位	运营期						
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045年
1	保障性住房出租收入	万元	499.47	499.47	524.37	524.37	524.37	550.66	550.66
	单价	元/平方米/月	18.05	18.05	18.95	18.95	18.95	19.90	19.90
	出租面积	平方米	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08	24,273.08
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房出租收入	万元	46.93	46.93	49.27	49.27	49.27	51.74	51.74
	单价	元/平方米/月	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	42.21	42.21
	出租面积	平方米	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20	1,075.20
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位收入	万元	88.42	88.42	97.26	97.26	97.26	106.11	106.11
	停车位数量	个	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	日停车收费	元/天/个	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00	12.00
	使用率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	万元	469.92	469.92	491.28	491.28	491.28	517.98	517.98
	充电桩数量	个	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	充电单价	元/次	88.00	88.00	92.00	92.00	92.00	97.00	97.00
	日周转次数	次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	物业服务费收入	万元	31.79	31.79	33.52	33.52	33.52	35.25	35.25
	单位价格	元/平方米/月	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22
	出租面积	平方米	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28	25,348.28
	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	财政补贴收入	万元	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收入合计		万元	1,436.53	1,436.53	1,495.70	1,495.70	1,495.70	1,561.74	1,561.74

2.项目运营成本

本项目成本包括经营成本、利息费用、税费及发行费用。其中发行费用已计入总投资；利息费用详见项目还本付息测算表；税费详见相关税费测算表；项目运营成本有燃料动力费、人员工资福利费、修理费及其他费用等，具体测算如下。

（1）能源成本

根据批复的可行性研究报告，项目运营期正常年用电量 30.00 万度，电费单价根据当地价格按 0.62 元/度测算；年用水量 8 万吨，水费单价根据当地价格按 2.75 元/吨。运营期第一年能源成本为 $30 \times 0.62 + 8 \times 2.7 = 40.60$ 万元，整个运营期能源成本为 812.00 万元。

（2）人员工资及福利费

根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，计划用人 20 人，其中管理人员 4 人，维修人员 2 人，安保人员 4 人，保洁人员 4 人，物业及其他职员 6 人。根据安徽省统计局数据显示，滁州市 2020 年城镇非私营单位就业人员年平均工资为 81539 元。本项目管理人员工资及福利费按人均 9 万元/年计算；维修、安保、保洁、物业及其他职员参考前程无忧招聘网相关岗位薪资水平，取 4500.00 元/月计，即 5.4 万元/年。人均工资每三年增长 5%。运营期第一年工资为 $(9 \times 4 + 5.4 \times 16) = 122.40$ 万元，整个运营期工资福利费为 2,825.04 万元。

<div>琅琊区 物业--维修领班--滁州</div> <div>4000-5000 元/月</div> <div>加班补助 年底双薪 餐补</div>	<div>融创物业服务集团有限公司</div> <div>物业维修 不限 不限</div>	<div>申请</div> <div>2022-06-23</div>
<div>金光大... 工程维修</div> <div>4000-4800 元/月</div> <div>五险一金 餐补 餐补</div>	<div>祥源物业服务集团有限公司</div> <div>物业维修 大专 1-2年</div>	<div>申请</div> <div>3天前</div>
<div>琅琊区 3k起招保洁</div> <div>3000-4000 元/月</div> <div>包住 包吃 加班补助</div>	<div>滁州开发区足球馆</div> <div>保洁 不限 不限</div>	<div>申请</div> <div>今天</div>
<div>琅琊区 3000招保洁</div> <div>3000-4000 元/月</div> <div>包住 加班补助 年底双薪 餐补 餐补</div>	<div>滁州开发区足球馆</div> <div>保洁 不限 不限</div>	<div>申请</div> <div>今天</div>
<div>南谯区 招滁滁商业街保安及监控员</div> <div>2800-4000 元/月</div> <div></div>	<div>安徽惠安保安服务有限公司</div> <div>保安 不限 不限</div>	<div>申请</div> <div>3小时前</div>
<div>苏果国际 各项目保安招聘</div> <div>3500-6000 元/月</div> <div>包住 包吃 年底双薪 周末双休 交通补助</div>	<div>北京国威保安服务有限公司</div> <div>保安 不限 不限</div>	<div>申请</div> <div>2小时前</div>

数据来源：前程无忧招聘网

（3）修理费用

项目修理费用按固定资产折旧额的 3%计算。项目固定资产折旧按 20 年平均折旧，固定资产和设备残值率按 5%考虑。固定资产年折旧费=工程费用原值×[(1-残值率)/折旧年限]=9,846.69 万元×[(1-5%)/20 年]= 467.72 万元。运营期第一年修理费用为 467.72 *3%= 14.03 万元，整个运营期修理费用为 280.63 万元。

（4）其他费用

项目其他费用按经营收入的 1%计，运营期第一年其他费用为 878.51 *1%= 10.69 万元，整个运营期其他费用为 272.74 万元。

综上，项目运营成本测算表如下：

项目运营成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期				
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	燃料及动力费	万元	812.00	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
1.1	电费	万元	372.00	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60
	年耗量	万度		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价	元/度		0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
1.2	水费	万元	440.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	年耗量	万吨		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价	元/吨		2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
2	工资福利费	万元	2,825.04	122.40	122.40	122.40	128.52	128.52
2.1	管理人员工资福利费	万元	831.12	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80
	人数	人		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均工资	万元/人*年		9.00	9.00	9.00	9.45	9.45
2.2	职工工资福利费	万元	1,993.92	86.40	86.40	86.40	90.72	90.72
	人数	人		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	人均工资	万元/人*年		5.40	5.40	5.40	5.67	5.67
3	修理费用	万元	280.63	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
4	其他费用	万元	272.74	10.69	11.65	12.13	12.67	12.67
*	经营成本	万元	4,190.41	187.72	188.68	189.16	195.82	195.82

续上表

序号	项目	单位	运营期						
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037年
1	燃料及动力费	万元	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
1.1	电费	万元	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60
	年耗量	万度	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价	元/度	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
1.2	水费	万元	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	年耗量	万吨	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价	元/吨	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
2	工资福利费	万元	128.52	134.88	134.88	134.88	141.68	141.68	141.68
2.1	管理人员工资福利费	万元	37.80	39.68	39.68	39.68	41.68	41.68	41.68
	人数	人	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均工资	万元/人*年	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42
2.2	职工工资福利费	万元	90.72	95.20	95.20	95.20	100.00	100.00	100.00
	人数	人	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	人均工资	万元/人*年	5.67	5.95	5.95	5.95	6.25	6.25	6.25
3	修理费用	万元	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
4	其他费用	万元	12.67	13.22	13.22	13.22	13.79	13.79	13.79
*	运营成本	万元	195.82	202.73	202.73	202.73	210.10	210.10	210.10

续上表

序号	项目	单位	运营期							
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	燃料及动力费	万元	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
1.1	电费	万元	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60
	年耗量	万度	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价	元/度	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
1.2	水费	万元	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	年耗量	万吨	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价	元/吨	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
2	工资福利费	万元	148.72	148.72	148.72	156.20	156.20	156.20	163.92	163.92
2.1	管理人员工资福利费	万元	43.76	43.76	43.76	45.96	45.96	45.96	48.24	48.24
	人数	人	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均工资	万元/人*年	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06
2.2	职工工资福利费	万元	104.96	104.96	104.96	110.24	110.24	110.24	115.68	115.68
	人数	人	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	人均工资	万元/人*年	6.56	6.56	6.56	6.89	6.89	6.89	7.23	7.23
3	修理费用	万元	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
4	其他费用	万元	14.37	14.37	14.37	14.96	14.96	14.96	15.62	15.62
*	运营成本	万元	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60

3.相关税费

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）、《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，本项目物业服务费适用增值税税率6%，配套用房、停车位、充电桩收入适用增值税税率9%，水费成本增值税税率为9%，电费成本增值税税率为13%，修理费适用增值税税率9%；城建税税率7%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；房产税税率12%。

根据2021年安徽省人民政府办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》规定“自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按4%的税率征收房产税。”因此，本项目保障性租赁住房适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，减按4%的税率征收房产税。

项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为813.03万元。经测算，本项目保障性住房应交增值税140.99万元，其他业务应交增值税49.60万元，城建税为13.33万元，教育费附加为5.69万元，地方教育费附加为3.83万元，房产税为481.97万元，税费合计为695.41万元。

项目相关税费测算表如下：

相关税费测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期				
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	增值税销项税	万元	964.83	34.35	38.64	40.79	43.52	43.52
2	增值税进项税	万元	102.20	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
3	期初可抵扣进项税	万元		813.03	783.79	750.26	714.58	676.17
4	其他业务应交增值税	万元	49.60	-	-	-	-	-
5	保障性住房应交增值税	万元	140.99	5.19	5.84	6.16	6.47	6.47
6	城建税	万元	13.33	0.36	0.41	0.43	0.45	0.45
7	教育费附加	万元	5.69	0.16	0.18	0.18	0.19	0.19
8	地方教育费附加	万元	3.83	0.10	0.12	0.12	0.13	0.13
9	房产税	万元	481.97	17.74	19.96	21.07	22.12	22.12
*	税费合计	万元	695.41	23.55	26.51	27.96	29.36	29.36

续上表

序号	项目	单位	运营期						
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037年
1	增值税销项税	万元	43.52	46.27	46.27	46.27	49.02	49.02	49.02
2	增值税进项税	万元	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
3	期初可抵扣进项税	万元	637.76	599.35	558.19	517.03	475.87	431.96	388.05
4	其他业务应交增值税	万元	-	-	-	-	-	-	-
5	保障性住房应交增值税	万元	6.47	6.79	6.79	6.79	7.14	7.14	7.14
6	城建税	万元	0.45	0.48	0.48	0.48	0.50	0.50	0.50
7	教育费附加	万元	0.19	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21
8	地方教育费附加	万元	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
9	房产税	万元	22.12	23.23	23.23	23.23	24.39	24.39	24.39
*	税费合计	万元	29.36	30.84	30.84	30.84	32.38	32.38	32.38

续上表

序号	项目	单位	运营期							
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045年
1	增值税销项税	万元	51.78	51.78	51.78	54.56	54.56	54.56	57.80	57.80
2	增值税进项税	万元	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
3	期初可抵扣进项税	万元	344.14	297.47	250.80	204.13	154.68	105.23	55.78	3.09
4	其他业务应交增值税	万元	-	-	-	-	-	-	-	49.60
5	保障性住房应交增值税	万元	7.49	7.49	7.49	7.87	7.87	7.87	8.26	8.26
6	城建税	万元	0.52	0.52	0.52	0.55	0.55	0.55	0.58	4.05
7	教育费附加	万元	0.22	0.22	0.22	0.24	0.24	0.24	0.25	1.74
8	地方教育费附加	万元	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.17	1.16
9	房产税	万元	25.61	25.61	25.61	26.89	26.89	26.89	28.24	28.24
*	税费合计	万元	33.99	33.99	33.99	35.71	35.71	35.71	37.50	93.05

4.项目可偿债收益

本项目运营期内总收入 27,272.26 万元，运营成本4,190.41万元， 占用项目偿债收益的相关税费 695.41 万元，可偿债收益 22,386.44 万元。具体见下表：

价格增长率达到正常预测的 100%情况下的项目可偿债收益测算表

金额单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031年
项目收入	27,272.26	1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,267.13	1,267.13	1,267.13
项目运营成本	4,190.41	187.72	188.68	189.16	195.82	195.82	195.82
占用项目偿债收益的相关税费	695.41	23.55	26.51	27.96	29.36	29.36	29.36
项目可偿债收益	22,386.44	857.63	949.82	995.95	1,041.95	1,041.95	1,041.95

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
项目收入	1,322.39	1,322.39	1,322.39	1,378.85	1,378.85	1,378.85	1,436.53
项目运营成本	202.73	202.73	202.73	210.10	210.10	210.10	217.72
占用项目偿债收益的相关税费	30.84	30.84	30.84	32.38	32.38	32.38	33.99
项目可偿债收益	1,088.82	1,088.82	1,088.82	1,136.37	1,136.37	1,136.37	1,184.82

续上表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目收入	1,436.53	1,436.53	1,495.70	1,495.70	1,495.70	1,561.74	1,561.74
项目运营成本	217.72	217.72	225.79	225.79	225.79	234.17	234.17
占用项目偿债收益的相关税费	33.99	33.99	35.71	35.71	35.71	37.50	93.05
项目可偿债收益	1,184.82	1,184.82	1,234.20	1,234.20	1,234.20	1,290.07	1,234.52

价格增长率达到正常预测的95%情况下的项目可偿债收益测算表

金额单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	27,087.28	1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,260.57	1,260.57	1,260.57
项目运营成本	4,188.52	187.72	188.68	189.16	195.76	195.76	195.76
占用项目偿债收益的相关税费	669.04	23.45	26.39	27.84	29.18	29.18	29.18
项目可偿债收益	22,229.72	857.73	949.94	996.07	1,035.63	1,035.63	1,035.63

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
项目收入	1,314.33	1,314.33	1,314.33	1,369.29	1,369.29	1,369.29	1,425.46
项目运营成本	202.65	202.65	202.65	210.00	210.00	210.00	217.60
占用项目偿债收益的相关税费	30.58	30.58	30.58	32.01	32.01	32.01	33.53
项目可偿债收益	1,081.10	1,081.10	1,081.10	1,127.28	1,127.28	1,127.28	1,174.33

续上表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目收入	1,425.46	1,425.46	1,482.83	1,482.83	1,482.83	1,541.43	1,541.43
项目运营成本	217.60	217.60	225.66	225.66	225.66	233.96	233.96
占用项目偿债收益的相关税费	33.53	33.53	35.13	35.13	35.13	36.79	73.28
项目可偿债收益	1,174.33	1,174.33	1,222.04	1,222.04	1,222.04	1,270.68	1,234.19

价格增长率达到正常预测的90%情况下的项目可偿债收益测算表

金额单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	26,935.21	1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,259.36	1,259.36	1,259.36
项目运营成本	4,187.04	187.72	188.68	189.16	195.74	195.74	195.74
占用项目偿债收益的相关税费	664.36	23.45	26.39	27.84	29.10	29.10	29.10
项目可偿债收益	22,083.81	857.73	949.94	996.07	1,034.52	1,034.52	1,034.52

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
项目收入	1,306.58	1,306.58	1,306.58	1,360.02	1,360.02	1,360.02	1,414.69
项目运营成本	202.58	202.58	202.58	209.91	209.91	209.91	217.50
占用项目偿债收益的相关税费	30.41	30.41	30.41	31.79	31.79	31.79	33.22
项目可偿债收益	1,073.59	1,073.59	1,073.59	1,118.32	1,118.32	1,118.32	1,163.97

续上表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目收入	1,414.69	1,414.69	1,470.54	1,470.54	1,470.54	1,527.33	1,527.33
项目运营成本	217.50	217.50	225.54	225.54	225.54	233.82	233.82
占用项目偿债收益的相关税费	33.22	33.22	34.70	34.70	34.70	36.27	72.75
项目可偿债收益	1,163.97	1,163.97	1,210.30	1,210.30	1,210.30	1,257.24	1,220.76

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本项目申请发行专项债券总额 10,000.00 万元，其中2025年计划申请发行专项债券10,000.00 万元。本项目 债券发行期限为 20 年，利率按照 3.60% 测算。本项目债券每半年支付一次利息，到期一次性还本。项目利息费用合计为 17,200.00 万元。项目专项债券还本 付息情况详见下表：

项目还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	3.60%	180.00	180.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2045 年	10,000.00		10,000.00	-	3.60%	180.00	10,180.00
合计	-	10,000.00	10,000.00			7,200.00	17,200.00

2.市场化融资还本付息情况

根据项目资金筹措及使用计划，本项目不涉及市场融资，无需还本付息。

3.总体债务还本付息情况

金额单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	10,000.00
专项债券利息总额	7,200.00
专项债券本息总额	17,200.00
市场化融资本金总额	
市场化融资利息总额	
市场化融资本息总额	
总债务本金	10,000.00
总债务利息	7,200.00
总债务本息	17,200.00

（三）偿债指标计算

$$1. \text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} = 22,386.44 / 12,605.26 = 1.78$$

$$2. \text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} = 22,386.44 / 17,200.00 = 1.30$$

$$3. \text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} = 22,386.44 / 10,000.00 = 2.24$$

$$4. \text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} = 22,386.44 / 17,200.00 = 1.30$$

$$5. \text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} = 22,386.44 / 10,000.00 = 2.24$$

（四）资金测算平衡情况

（1）价格增长率达到正常预测 100%情况下的资金平衡情况表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入								
1	资本金流入	2,605.26	1,500.00	1,105.26	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	2,605.26	1,500.00	1,105.26	-	-			
1.2	其他来源	-	-	-					
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-					
2	债务资金流入	10,000.00		10,000.00					
2.1	专项债券资金流入	10,000.00		10,000.00					
2.2	市场化融资流入	-	-						
3	项目现金收入	27,272.26	-		1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,267.13	1,267.13
3.1	政府性基金收入流入	-							
3.2	专项收入流入	27,272.26			1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,267.13	1,267.13
小计	现金流入总额	39,877.52	1,500.00	11,105.26	1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,267.13	1,267.13
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	12,281.26	1,500.00	10,925.26					
2	运营成本支出	4,190.41			187.72	188.68	189.16	195.82	195.82
3	相关税费	695.41			23.55	26.51	27.96	29.36	29.36
4	债务还本付息	17,200.00		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4.1	专项债券还本付息	17,200.00		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4.1.1	专项债券还本	10,000.00		-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	7,200.00		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4.2	市场化融资还本付息								

4.2.1	市场化融资还本								
4.2.2	市场化融资付息	-							
小计	现金流出总额	34,367.08	1,500.00	11,105.26	571.27	575.19	577.12	585.18	585.18
三	净现金流量								
1	当年现金净流入	5,582.47	-	-	497.63	589.82	635.95	681.95	681.95
2	期末累计现金结存额	5,582.47		-	497.63	1,087.45	1,723.40	2,405.35	3,087.30
四	项目可偿债收益	22,386.44	-	-	857.63	949.82	995.95	1,041.95	1,041.95
五	覆盖倍数								

续上表

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	现金流入								
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入								
1.2	其他来源								
1.3	用于资本金的专项债券资金								
2	债务资金流入								
2.1	专项债券资金流入								
2.2	市场化融资流入								
3	项目现金收入	1,267.13	1,322.39	1,322.39	1,322.39	1,378.85	1,378.85	1,378.85	1,436.53
3.1	政府性基金收入流入								
3.2	专项收入流入	1,267.13	1,322.39	1,322.39	1,322.39	1,378.85	1,378.85	1,378.85	1,436.53
小计	现金流入总额	1,267.13	1,322.39	1,322.39	1,322.39	1,378.85	1,378.85	1,378.85	1,436.53
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）								
2	运营成本支出	195.82	202.73	202.73	202.73	210.10	210.10	210.10	217.72
3	相关税费	29.36	30.84	30.84	30.84	32.38	32.38	32.38	33.99
4	债务还本付息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

4.1	专项债券还本付息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4.2	市场化融资还本付息								
4.2.1	市场化融资还本								
4.2.2	市场化融资付息								
小计	现金流出总额	585.18	593.57	593.57	593.57	602.48	602.48	602.48	611.71
三	净现金流量								
1	当年现金净流入	681.95	728.82	728.82	728.82	776.37	776.37	776.37	824.82
2	期末累计现金结存额	3,769.25	4,498.07	5,226.89	5,955.71	6,732.08	7,508.45	8,284.82	9,109.64
四	项目可偿债收益	1,041.95	1,088.82	1,088.82	1,088.82	1,136.37	1,136.37	1,136.37	1,184.82
五	覆盖倍数	1.30							

续上表

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	现金流入							
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入							
1.2	其他来源							
1.3	用于资本金的专项债券资金							
2	债务资金流入							
2.1	专项债券资金流入							
2.2	市场化融资流入							
3	项目现金收入	1,436.53	1,436.53	1,495.70	1,495.70	1,495.70	1,561.74	1,561.74
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	1,436.53	1,436.53	1,495.70	1,495.70	1,495.70	1,561.74	1,561.74

小计	现金流入总额	1,436.53	1,436.53	1,495.70	1,495.70	1,495.70	1,561.74	1,561.74
二	现金流出							
1	建设期静态投资流出（含发行费用）							
2	运营成本支出	217.72	217.72	225.79	225.79	225.79	234.17	234.17
3	相关税费	33.99	33.99	35.71	35.71	35.71	37.50	93.05
4	债务还本付息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	6,252.00	4,072.00
4.1	专项债券还本付息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	6,252.00	4,072.00
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	6,000.00	4,000.00
4.1.2	专项债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	252.00	72.00
4.2	市场化融资还本付息							
4.2.1	市场化融资还本							
4.2.2	市场化融资付息							
小计	现金流出总额	611.71	611.71	621.50	621.50	621.50	6,523.67	4,399.22
三	净现金流量							
1	当年现金净流入	824.82	824.82	874.20	874.20	874.20	-4,961.93	-2,837.48
2	期末累计现金结存额	9,934.46	10,759.28	11,633.48	12,507.68	13,381.88	8,419.95	5,582.47
四	项目可偿债收益	1,184.82	1,184.82	1,234.20	1,234.20	1,234.20	1,290.07	1,234.52
五	覆盖倍数	1.30						

注：建设期静态投资中含发行费用。发行费用按申请政府专项债券金额的 1.1‰计算，根据发债计划，本项目2025年发行费用11万元。

（五）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即GDP增速较预测下降 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目收益与融资敏感性测算见表如下：

单位：万元

收支费用	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	22,386.44	17,200.00	1.30
项目收益合计（GDP增速减少5%）	22,229.72	17,200.00	1.29
项目收益合计（GDP增速减少10%）	22,083.81	17,200.00	1.28

经测算，当增速较预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 22,229.72 万元，本息覆盖倍数下降为 1.29 倍；当增速较预测下降 10% 时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 22,083.81 万元，本息覆盖倍数下降为 1.28 倍。本项目具有一定的抗风险能力。

（六）其他事项说明

滁州市琅琊区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。滁州市琅琊区将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。滁州市琅琊区国控发展有限公司将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。滁州市琅琊区人民政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。滁州市琅琊区将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。

七、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下资金管理方案。

（一）募集资金使用

1.募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2.募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目，严禁用于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

3.募集资金使用范围。

（1）用于新建、改建、扩建基础设施建设的费用。

（2）购买与新建、改建、扩建相配套的设备费用。

（3）经同级财政部门批准的与滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目建设有关的其他支出。

（二）额度管理

1.2023 年度滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照滁州市琅琊区财政局批准的滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券分配方案限额拨款。

2.每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目管理使用单位按计划和承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

3.项目管理使用单位未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

4.未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目管理使用单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

（三）预算编制

1.滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目主管部门滁州市琅琊区重点工程建设管理处应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度主管部门建设项目收支计划，提出下一年度主管部门建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门复核，财政部门将复核后的下一年度主管部门建设资金需求，经市级人民政府批准后按规定时间报省财政厅。

2.地方财政部门应当会同项目主管部门在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报市政府审定，由市政府提交市人大或其常委会审查批准后实施。

3.项目主管部门应当建立项目库，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。项目管理使用单位应当及时向项目主管部门报送项目预算编制信息，主要包括：项目名称、建设规模、计划投资、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

4.募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门预算草案。

5.滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由地方项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

（四）预算执行和决算

1.募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目主管部门根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

2.滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

3.每年度末，募集资金管理使用单位应当向同级项目主管部门、财政部门上报募集资金使用收支决算报告，财政部门应当会同项目主管部门编制项目专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映项目专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（五）募集资金拨付资料

1.项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，项目管理使用单位对提供资料的真实性、齐全性、合规性负责。项目管理使用单位向项目具体实施企业或个人各类款项提报支付必须提供如下资料：

（1）项目规划设计及建设过程中进行必要的费用支付，提供支付资料包括但不限于：发改批复文件、中标通知书、施工合同、监理合同、工程量清单、工程进度表（监理单位确认）、施工单位支付申请、监理单位支付证书、工程照片等。

（2）经财政部门批准的与滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目建设有关的其他支出，提供资料包括但不限于：规划、可研、用地、环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

2.募集资金拨付资料一式肆份。财政局、项目主管部门、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

（六）募集资金拨付程序

1.申请募集资金拨付时，需具备以下条件：

（1）项目管理使用单位按财政部门的要求，对募集资金进行专账管理。

（2）项目的实际进度与已投资额相匹配。

2.募集资金拨付应当严格履行审批程序。

（1）用款计划。项目管理使用单位应根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将募集资金划转至项目管理使用单位。

（2）申请拨款。项目管理使用单位申请拨款时，根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

（3）资金支付。各项目管理使用单位应按需预测资金需求，经项目主管部门审核后拨付到项目管理使用单位。

（七）募集资金本息偿还

1.募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目管理使用单位还款责任。

2.募集资金建设项目还款来源包括但不限于：

（1）项目实施后该项目对应的收入；

（2）项目管理使用单位承诺其他与本项目相关的资金。

3.募集资金本金、利息回收日期和额度以财政部门与省财政厅签订的合同约定的回收日期及额度为准。

4.地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

5.还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目管理使用单位，项目管理使用单位应在还本付息日20个工作日内将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目管理使用单位未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由管理使用单位承担。

6.对于动用偿债准备金偿还募集资金本息的，应按照偿债准备金比例在募集资金本息偿还后7个工作日内补足。

7.动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

（八）部门职责

1.财政局主要职责：负责对募集资金建设项目的实施情况评审；对募集资金账户进行监督；负责协调募集资金按时偿还本息。

2.审计部门主要职责：负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

3.项目主管部门主要职责：负责年度募集资金的支付计划安排；负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管；负责对募集资金建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收。

4.项目管理使用单位主要职责：向财政局和项目主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、项目主管部门和本办法的要求提供项目有关资料；对项目实施开发企业提供的募集资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用募集资金，做到专款专用；按时、足额偿还募集资金本金、利息；按要求向项目主管部门、财政部门、审计部门和募集资金存管银行报送募集资金建设项目进度说明和财务报表。

（九）监督管理

1.财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

2.项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营，确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定，对募集资金进行专账核算，主动接受财政、审计部门的监督检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

3.有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

- （1）违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；
- （2）因工作失职造成资金严重损失浪费的。

八、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估以及应对策略

（一）影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件、恶劣的气候和环境、恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移。风险转移是通过向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件，政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2. 来源于政府方的风险

风险描述：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3.来源于施工方的风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。包括管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

控制措施：在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。重视施工人员技能培训、安全培训，施工人员具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据当前施工作业实际情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理的增加工人。工程作业面积大的适合采用交叉作业，交叉作业方式能极高的提高工程进度。此外，施工方定期召开工程例会，由项目经理主持，各分包单位负责人参加。向监理单位、业主提供计划报表与月进度计划报表。在进度上有重大提前或延误时及时向监理单位、业主报告，共同协商解决方法。

4.来源于设计单位的风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

控制措施：设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议。将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量。项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明。工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

5.来源于供应商的风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等市场价格的变化，特别是价格的上涨，造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6.资金落实情况

风险描述：工程的顺利施工必须有足够的资金作保障。资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。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。

控制措施：正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备，并且合理使用。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、国家产业政策和证券发行债券政策变化，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。

7.工程事故

风险描述：工程事故是指在工程施工中能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

控制措施：安全管理贯穿于施工的全过程，其重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。主要内容有：落实安全生产制度，实施责任管理。建立各级人员安全生产责任制度，明确各级人员的安全责任。抓制度落实、抓责任落实，定期检查安全责任落实情况。对项目安全员进行安全教育与训练、安全检查等。施工现场人员和入场人员必须佩带安全帽、安全带和安全网。对楼梯口、通道口、电梯井道口和预留洞口等容易造成人员安全事故的场所按规范要求加设防护，保证施工人员的绝对安全。

（二）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

风险描述：因项目总投资额核算不准确，物价超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险，造成工程不能按时完工。

控制措施：项目实施方进一步完善项目管理机制，严格投资控制，杜绝“三超”现象；严格执行项目预算管理审批制度、项目资金收付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内。

2.利率波动风险

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定

利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

控制措施：做好大量基础性的资料积累与数据分析工作，尽量提高利率定价能力，提高利于预测的准确性。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3.存续债券置换不畅风险

风险描述：因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本，在债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

（三）项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险

1.经营风险

风险描述：经营风险内容指在项目经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。可以通过提供相关专业的技术力量，加强职工的培训学习来防范经营风险。项目建成后的各项收入数量、价格具有不确定性，若与本实施方案测算差异较大，将严重影响项目的收益预测，进而影响项目的偿债覆盖率。

控制措施：本实施方案测算所使用的各项收入数量、价格数据来源真实可靠，且预测增长率时均采用谨慎保守的方法进行估计，故各项收入数量、价格不确定性风险较低。且对增长率实施压力测试，详见本实施方案压力测试部分，经压力测试，仍然可实现项目收益和融资自求平衡。

2.市场风险

风险描述：指由于市场价格水平和市场价格波动性的相反运动而给运营机构带来损失的风险。对于此项目而言，市场风险属于一般风险，在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债

务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3.财务风险

风险描述：项目融资渠道单一，投资项目的实施、市场的拓展迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方案将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

九、风险管理办法

（一）工程项目管理方面的应对措施

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

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

3.加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

（二）运营方面的应对措施

1.建立专项资金管理制度，严格按照管理制度对债券资金进行支出。

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

3.完善固定资产管理，设定固定资产专人管理岗位。

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

（三）规避融资平衡结果方面的应对措施

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

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

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

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

十、还款保障措施

（一）还款保障措施总体原则

1.预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2.统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3.明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4.及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

（二）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。根据修订后的《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》（皖政[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（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。

（三）明确各部门职责

1.财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2.债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3.发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

4.审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5.地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6.人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7.当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8.其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

（四）监测和报告

1.预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

2.信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

3.信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

（五）应急处置

1.启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

2.分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

3.市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；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。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

4.省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

（六）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（七）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《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）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例（试行）》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

（八）债券资金使用管理制度及绩效评价机制

滁州市琅琊区国控发展有限公司和滁州市琅琊区重点工程建设管理处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，组织开展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益，保障投资者合法权益。

滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目

事前绩效评估报告

主管部门：滁州市琅琊区重点工程建设管理处

项目单位：滁州市琅琊区国控发展有限公司

2025年2月18日



为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，更好地发挥政府专项债券资金对经济社会的促进作用，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，现根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》等法律法规以及《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》等有关规定，滁州市琅琊区重点工程建设管理处组成评估小组，于2023年2月，对滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目开展事前绩效评估工作。现将评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）政策依据

国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出以下意见。全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

（二）项目背景

琅琊区隶属于安徽省滁州市，因滁州境内琅琊山及原琅琊乡而取名琅琊区，1993年1月18日成立。位于安徽省东部，长江下游北岸，滁州市境东南部，东南距南京市约50公里，西距省会合肥市约100公里。全区面积227.67平方公里，现辖8个街道办事处和省级琅琊经济开发区。

2020年全区实现地区生产总值222.43亿元，全年实现地区生产总值增长2.5%；固定资产投资增长18%；规上工业增加值增长3%；社会消费品零售总额增长1%；城镇

和农村居民人均可支配收入分别增长6%和9%；财政收入下降11.9%，降幅持续收窄。2020年结合区域优势、园区发展和产业升级，谋划储备一批项目，确保每季度集中开工一批重点项目。全年谋划政府投资项目170个，其中实施项目119个，投资约49.8亿元。科学谋划编制“十四五”发展规划，描绘新一轮改革发展宏伟蓝图。落细落实推进机制。健全完善重大项目区领导联系帮办、重点项目推进跟踪调度等制度，细化落实四个专项小组工作推进机制，着重解决项目落地不快等突出问题，努力实现项目谋划招引质量、建设速度大提升。聚力聚神招优引强。紧紧围绕主导产业，更加突出产业招商、专业招商、园区招商“三位一体”，扎实开展全员全域全年招商，不断优化招商培训、调度、考核体系，提升招商引资实效性。力争全年引进亿元以上项目45个以上，其中5亿元以上项目5个、10亿元以上项目2个、20亿元以上项目2个，实际到位资金50亿元以上。高质高效转化项目。坚持“一切围绕项目转、一切围绕项目干”，严格按照“四督四保”要求，高效提升项目开工率、竣工率、达产率和转化率。力争新开工、新竣工、新投产亿元以上项目均为25个以上，签约项目当年转化率超50%。

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。与商品房相比，保障性住房制度还很不完善，为此，我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。加快建设保障性安居工程，对相关产业具有很强的带动效应。加快建设保障性安居工程，还为今后扩大消费创造了有利条件。

（三）项目概况

- 1、项目名称：滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目
- 2、建设期限：项目建设期为21个月，即2023年4月-2025年12月。
- 3、债券期限：债券发行期限为20年，利率按3.60%计，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。
- 4、项目类型：保障性安居工程—保障性租赁住房。

二、评估组织情况

（一）评估程序

1、成立评估组织。滁州市琅琊区重点工程建设管理处对项目事前绩效评估成立评估小组，评估小组根据工作任务量，配备 4 名人员。

2、制定评估工作方案和指标体系。明确评估对象、评估依据和目的、评估组织和方法、评估内容与重点、必要的评估指标与标准、评估人员、评估时间及要求等。

3、评估实施阶段。评估小组通过现场与非现场相结合，全面收集与评估项目相关的数据和资料，进行审核与分析，对有关情况进行调查、核实，并对所掌握的信息资料进行分类、整理和分析，按照评估工作方案确定的评估指标、评估标准和评估方法，对评估对象的绩效情况进行全面的定量、定性分析和综合评估，量化打分、形成评估初步结论，并将初步评估结论和有关说明送达被评估单位征求意见。

4、报告阶段。评估小组在综合分析被评估单位反馈意见的基础上修改完善，按照规定的文本格式和要求撰写并形成正式事前绩效评估报告。

（二）评估思路

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的要求，事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证以下方面：

- 1、项目实施的必要性、公益性、收益性；
- 2、项目投资合规性与项目成熟度；
- 3、项目资金来源和到位可行性；
- 4、项目收入、成本、收益预测合理性；
- 5、债券资金需求合理性；
- 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点；
- 7、绩效目标合理性；
- 8、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估方式、方法

- 1、评估方式。采取专家论证、问卷调查、现场调研、座谈咨询等多种方式。
- 2、评估方法。综合运用成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

三、具体评估内容

（一）项目立项（满分 12 分，实得 12 分）

1、立项必要性（满分 4 分，实得 4 分）

①项目符合《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》、《滁州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案》等发展规划相关。**依据评分标准，本项得 1 分。**

②项目由滁州市琅琊区国控发展有限公司负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。**依据评分标准，本项得 1 分。**

③项目属于政府投资项目，属于保障性安居工程，是专项债支持领域和方向。**依据评分标准，本项得 1 分。**

④本项目首次申报专项债资金，不存在同一项目重复申报的问题。且本项目是一项惠民工程项目，项目建设一方面可以促进滁州市琅琊区建筑业发展，创造就业机会；另一方面可以抑制房价过快上涨，改善居住环境，吸引人才进入。**依据评分标准，本项得 1 分。**

2、立项公益性（满分 4 分，实得 4 分）

本项目项目类型为保障性安居工程，属于非标专项债重点支持领域之一，项目建设有利于促进滁州市琅琊经开区保障性租赁住房事业发展，缓解滁州市琅琊经开区保障性租赁住房不足现状，有利于全面提升当地新市民、青年群体等人群的居住环境，带动当地就业实现经济可持续发展，有利于促进社会和谐稳定。**依据评分标准，本项得 4 分。**

3、立项收益性（满分 4 分，实得 4 分）

本项目建成后，在依据的各项假设前提下，主要收入包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租收入、物业服务费收入、停车位收入及充电桩收入、财政

补贴收入，能产生持续稳定的项目经营收益，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，覆盖倍数为 1.30，实现项目收益和融资自求平衡。

依据评分标准，本项得 4 分。

（二）项目投入与收益（满分 20 分，实得 20 分）

1、项目资金来源和到位可行性（满分 6 分，实得 6 分）

依据实施方案，项目总投资 12,605.26 万元由财政资金和专项债券融资两部分组成。其中，计划发行政府专项债融资 10,000.00 万元，占比 79.33%；项目资本金为 2,605.26 万元，占比 20.67%。项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。**依据评分标准，本项得 6 分。**

2、项目收入、成本、收益预测合理性（满分 9 分，实得 9 分）

经专项评估，本次融资项目收入主要为保障性租赁住房租赁收入（34.46%）、配套用房租赁收入（3.24%）、物业服务费收入（2.2%）、停车位收入（5.7%）、充电桩收入（32.4%）、财政补贴收入（22%）等，符合项目的功能定位；项目成本主要为经营成本、利息费用、税费。其中经营成本有能源成本、人员工资福利费、修理费及其他费用等，与收入相匹配。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，预测结果具有合理性。**依据评分标准，本项得 9 分。**

3.债券资金需求合理性（满分 5 分，实得 5 分）

①项目投向领域为保障性安居工程，属于非标专项债重点支持领域之一。项目资本金占项目总投资比 20.67%，符合国发（2015）51 号文以及国发（2019）26 号文关于项目资本金投入比例要求。2022 年建设所需资金将按工程资金需求到位，后续项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。投入方式最优，投入成本与预期效益匹配。**依据评分标准，本项得 2.5 分。**

②本项目收益预测经会计师事务所出具评价报告，收益测算参考项目所在地周边同类物业的租金情况，确定本项目的租金价格，并遵循市场交易习惯和商业逻辑，考虑免租期和价格上浮比例。其他收入类型均参考收入特点，结合市场主流广告位及固定车位收费和物业单价等预测收益，预算测算合理、测算方法科学。

依据评分标准，本项得 2.5 分。

（三）绩效目标（满分 20 分，实得 16 分）

1、目标合理性（满分 10 分，实得 7 分）

项目绩效目标依据项目预计完成情况设置为，绩效目标与实际内容相关，但绩效目标整体设置较为简单，未能对项目整体进行阐述。**依据评分标准，扣 3 分，本项得 7 分。**

2、指标明确性（满分 10 分，实得 9 分）

项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量与计划目标数相对应，但效益指标中的满意度指标、生态效益指标等具有定的样本采集误差和主观影响，可能无法十分准确的识别。**依据评分标准，扣 1 分，本项得 9 分。**

（四）项目可行性（满分 28 分，实得 27 分）

1、实施内容明确性（满分 6 分，实得 6 分）

实施内容明确、具体，滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目包含保障性租赁住房、商业配套用房等主体工程以及相关配套的停车位、充电桩、电气、通讯、消防、给排水等配套工程。项目规划总用地面积 11845 平方米（约 17.77 亩），总建筑面积 33428.80 平方米，其中 1 号楼 12136.54 平方米，2 号楼建筑面积 12136.54 平方米，S1#商业建筑面积 1075.20 平方米，地下车库建筑面积 8080.52 平方米，同时，配套建设停车位 255 个，其中充电桩停车位 77 个。通过总工程量等技术指标，形成按细项列示的工程明细表，与绩效目标匹配。**依据评分标准，本项得 6 分。**

2、实施方案合理性（满分 8 分，实得 8 分）

项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济社会效益分析，绩效评估分析，项目投资估算及资金筹措方案，项目收益、成本与融资平衡情况，资金管理方案，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理办法和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。**依据评分标准，本项得 8 分。**

3、过程控制有效性（满分 6 分，实得 6 分）

①依据项目可行性研究报告及实施方案，项目实施单位为滁州市琅琊区国控发展有限公司，受到了项目所在地各级组织的大力支持。业务管理制度技术规程标准健全、完善。

②项目组织健全、制定了工程实施方案、招标方案、明确投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。**依据评分标准，本项得 6 分。**

4、项目投资合规性（满分 4 分，实得 4 分）

经评估，项目已取得可研报告及滁州市琅琊区发展和改革委员会《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（琅发改审批〔2022〕21 号）。**依据评分标准，本项得 4 分。**

5、项目成熟度（满分 4 分，实得 3 分）

项目已取得滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目立项的批复》（琅发改审批〔2022〕19 号）、滁州市自然资源和规划局下发建设用地规划许可（地字 341100202200186 号）、滁州市琅琊区生态环境分局下发《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目环境影响评价的情况说明》、滁州市自然资源和规划局下发不动产权证，不动产权证号为皖（2023）滁州市不动产权第 0001151 号，滁州市琅琊区住房城乡建设交通局下发《保障性租赁住房项目认定书》，项目目前正在前期准备阶段，预计于 2023 年 4 月正式开工，尚未取得施工许可证。**依据评分标准，扣 1 分，本项得 3 分。**

（五）项目偿债计划可行性（满分 10 分，实得 10 分）

项目制定了还本付息计划，每半年付息，到期还本。预测总付息 7,200.00 万元，总还本 10,000.00 万元。依据债券还本付息表，在 2045 年偿还债券本金 10,000.00 万元；债券发行期间，利息支出低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出，项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划切实可行。**依据评分标准，本项得 10 分。**

（六）项目偿债风险点（满分 10 分，实得 10 分）

依据实施方案、可行性研究报告，影响项目偿债风险点为：项目施工进度或

正常运行的风险、影响融资平衡结果的风险等，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。二是优化规模结构。三是项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施早见成效，并完善全市政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。四是市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。六是项目预期现金净流量优先用于平衡项目还本付息。七是落实加强政府债务预算管理，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。八是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。**依据评分标准，本项得 10 分。**

四、总体结论

（一）评估得分

本次绩效评估指标体系共设置 6 个一级指标、15 个二级指标。经统计分析，项目事前绩效评估综合得分为 95.00 分。

具体指标评分见下表：

项目	项目立项	项目投入与收益	绩效目标	项目可行性	项目偿债计划可行性	项目偿债风险点	合计
标准分值	12.00	20.00	20.00	28.00	10.00	10.00	100.00
评价得分	12.00	20.00	16.00	27.00	10.00	10.00	95.00

（二）评估结论

本项目建设符合国家加快实施保障性租赁住房建设的相关政策举措，符合国家发布的关于加快发展保障性租赁住房的指导意见，也符合安徽省及滁州市住房发展规划，其建设对于缓解滁州市琅琊经开区新市民、青年群体等人群的住房需求问题，以及在一定程度上缓解因房价过快上涨带给新就业、新落户人群的影响，有利于吸引和稳定来琅琊经开区效力的人才，有利于和谐社会的构建。项目建成后，使琅琊经开区的住房配置趋于更加合理，整体住房建设水平大幅提高，进一

步促进滁州市保障性租赁住房事业的壮大发展。综上，项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。

五、相关建议

完善绩效目标及指标编制工作。经评估发现，项目绩效目标设置较为简单，未能对项目整体进行阐述，部分指标设置不够明确，与项目实际情况不够完全相符，不便于项目日常考核。建议今后应加强绩效目标和指标编制工作，健全科学合理的目标和清晰客观可衡量的评估标准。今后制定项目绩效目标及指标时，应强化与相关业务科室人员沟通对接，

确保绩效目标设定充分完善、指标设置指向明确、细化量化、合理可行，尤其是社会效益、环境效益和可持续效益指标，以便更好地发挥绩效目标的引导作用。

六、评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号)；
- 3.财政部关于印发《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)；
- 4.安徽省财政厅关于印发《安徽省省级政策和项目事前绩效评估管理暂行办法》（皖财绩〔2020〕666号）；
- 5.安徽省财政厅关于印发《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（皖财债〔2021〕1485号）；
- 6.中共合肥市委合肥市人民政府关于印发《全面实施预算绩效管理实施办法》的通知(合发〔2019〕27号)；
- 7.其他相关评估依据。

9、债券存续期内项目运营成本预测见下表：

单位：人民币万元

项目	合计	运营期								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营成本	4,190.41	187.72	188.68	189.16	195.82	195.82	195.82	202.73	202.73	202.73
燃料及动力费	812.00	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
工资福利费	2,825.04	122.40	122.40	122.40	128.52	128.52	128.52	134.88	134.88	134.88
修理费用	280.63	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
其他费用	272.74	10.69	11.65	12.13	12.67	12.67	12.67	13.22	13.22	13.22
税费	695.41	23.55	26.51	27.96	29.36	29.36	29.36	30.84	30.84	30.84
应交增值税	190.59	5.19	5.84	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79	6.79
城建税及附加税	22.85	0.62	0.71	0.73	0.77	0.77	0.77	0.82	0.82	0.82
房产税	481.97	17.74	19.96	21.07	22.12	22.12	22.12	23.23	23.23	23.23
合计	4,885.82	211.27	215.19	217.12	225.18	225.18	225.18	233.57	233.57	233.57

（续上表）

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
经营成本	210.10	210.10	210.10	217.72	217.72	217.72	225.79	225.79	225.79	234.17	234.17
燃料及动力费	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
工资福利费	141.68	141.68	141.68	148.72	148.72	148.72	156.20	156.20	156.20	163.92	163.92
修理费用	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
其他费用	13.79	13.79	13.79	14.37	14.37	14.37	14.96	14.96	14.96	15.62	15.62
税费	32.38	32.38	32.38	33.99	33.99	33.99	35.71	35.71	35.71	37.50	93.05

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
应交增值税	7.14	7.14	7.14	7.49	7.49	7.49	7.87	7.87	7.87	8.26	57.86
城建税及附加税	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89	0.89	0.95	0.95	0.95	1.00	6.95
房产税	24.39	24.39	24.39	25.61	25.61	25.61	26.89	26.89	26.89	28.24	28.24
合计	242.48	242.48	242.48	251.71	251.71	251.71	261.50	261.50	261.50	271.67	327.22

注：项目建设总周期为 21 个月，建设时间为 2023 年 4 月-2025 年 12 月，建设期未开始运营，无运营成本。

三、项目净现金流情况

拟发行债券偿付资金主要来自于保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入的现金净流量，对项目可行性研究报告中的收入等预测编制基础进行复核，根据现行政策预测项目预期收入现金净流量。具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034年
1	现金流入	27,272.26	1,068.90	1,165.01	1,213.07	1,267.13	1,267.13	1,267.13	1,322.39	1,322.39	1,322.39
1.1	保障性住房出租收入	9,399.24	346.04	389.29	410.92	431.40	431.40	431.40	452.98	452.98	452.98
1.2	配套用房出租收入	883.24	32.51	36.58	38.61	40.55	40.55	40.55	42.57	42.57	42.57
1.3	停车位收入	1,553.88	44.68	50.26	53.05	61.89	61.89	61.89	70.74	70.74	70.74
1.4	充电桩收入	8,836.85	323.77	364.24	384.48	405.84	405.84	405.84	427.20	427.20	427.20
1.5	物业服务费收入	599.05	21.90	24.64	26.01	27.45	27.45	27.45	28.90	28.90	28.90
1.6	财政补贴收入	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	现金流出	4,885.82	211.27	215.19	217.12	225.18	225.18	225.18	233.57	233.57	233.57
2.1	经营成本	4,190.41	187.72	188.68	189.16	195.82	195.82	195.82	202.73	202.73	202.73
2.1.1	燃料及动力费	812.00	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
2.1.2	工资福利费	2,825.04	122.40	122.40	122.40	128.52	128.52	128.52	134.88	134.88	134.88
2.1.3	修理费用	280.63	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
2.1.4	其他费用	272.74	10.69	11.65	12.13	12.67	12.67	12.67	13.22	13.22	13.22
2.2	税费	695.41	23.55	26.51	27.96	29.36	29.36	29.36	30.84	30.84	30.84
2.2.1	应交增值税	190.59	5.19	5.84	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79	6.79
2.2.2	城建税及附加税	22.85	0.62	0.71	0.73	0.77	0.77	0.77	0.82	0.82	0.82

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2.2.3	房产税	481.97	17.74	19.96	21.07	22.12	22.12	22.12	23.23	23.23	23.23
3	经营净现金流量	22,386.44	857.63	949.82	995.95	1,041.95	1,041.95	1,041.95	1,088.82	1,088.82	1,088.82

(续上表)

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	1,378.85	1,378.85	1,378.85	1,436.53	1,436.53	1,436.53	1,495.70	1,495.70	1,495.70	1,561.74	1,561.74
1.1	保障性住房出租收入	475.67	475.67	475.67	499.47	499.47	499.47	524.37	524.37	524.37	550.66	550.66
1.2	配套用房出租收入	44.70	44.70	44.70	46.93	46.93	46.93	49.27	49.27	49.27	51.74	51.74
1.3	停车位收入	79.58	79.58	79.58	88.42	88.42	88.42	97.26	97.26	97.26	106.11	106.11
1.4	充电桩收入	448.56	448.56	448.56	469.92	469.92	469.92	491.28	491.28	491.28	517.98	517.98
1.5	物业服务费收入	30.34	30.34	30.34	31.79	31.79	31.79	33.52	33.52	33.52	35.25	35.25
1.6	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	现金流出	242.48	242.48	242.48	251.71	251.71	251.71	261.50	261.50	261.50	271.67	327.22
2.1	经营成本	210.10	210.10	210.10	217.72	217.72	217.72	225.79	225.79	225.79	234.17	234.17
2.1.1	燃料及动力费	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
2.1.2	工资福利费	141.68	141.68	141.68	148.72	148.72	148.72	156.20	156.20	156.20	163.92	163.92
2.1.3	修理费用	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
2.1.4	其他费用	13.79	13.79	13.79	14.37	14.37	14.37	14.96	14.96	14.96	15.62	15.62
2.2	税费	32.38	32.38	32.38	33.99	33.99	33.99	35.71	35.71	35.71	37.50	93.05
2.2.1	应交增值税	7.14	7.14	7.14	7.49	7.49	7.49	7.87	7.87	7.87	8.26	57.86
2.2.2	城建税及附加税	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89	0.89	0.95	0.95	0.95	1.00	6.95

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.2.3	房产税	24.39	24.39	24.39	25.61	25.61	25.61	26.89	26.89	26.89	28.24	28.24
4	经营净现金流量	1,136.37	1,136.37	1,136.37	1,184.82	1,184.82	1,184.82	1,234.20	1,234.20	1,234.20	1,290.07	1,234.52

四、项目收益和现金流覆盖融资还本金和利息情况

本项目拟发行发债券金额为 10,000.00 万元，利息总额为 7,200.00 万元，本息合计 17,200.00 万元。债券存续期间项目净收益总额为 22,386.44 万元，收益与本息覆盖比为 1.30，表明项目贷款偿还能力较强，项目净现金流能够支持拟融资本金和利息的偿还。项目本息覆盖倍数表如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支出			运营情况				可用于还本付息金额	本息保障 倍数
	债券本金	债券利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费	项目收益		
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-	-	1.3
2026 年	-	360.00	360.00	-	-	-	-	-	
2027 年	-	360.00	360.00	1,068.90	187.72	23.55	857.63	857.63	
2028 年	-	360.00	360.00	1,165.01	188.68	26.51	949.82	949.82	
2029 年	-	360.00	360.00	1,213.07	189.16	27.96	995.95	995.95	
2030 年	-	360.00	360.00	1,267.13	195.82	29.36	1,041.95	1,041.95	
2031 年	-	360.00	360.00	1,267.13	195.82	29.36	1,041.95	1,041.95	
2032 年	-	360.00	360.00	1,267.13	195.82	29.36	1,041.95	1,041.95	
2033 年	-	360.00	360.00	1,322.39	202.73	30.84	1,088.82	1,088.82	
2034 年	-	360.00	360.00	1,322.39	202.73	30.84	1,088.82	1,088.82	
2035 年	-	360.00	360.00	1,322.39	202.73	30.84	1,088.82	1,088.82	
2036 年	-	360.00	360.00	1,378.85	210.10	32.38	1,136.37	1,136.37	
2037 年	-	360.00	360.00	1,378.85	210.10	32.38	1,136.37	1,136.37	
2038 年	-	360.00	360.00	1,378.85	210.10	32.38	1,136.37	1,136.37	
2039 年	-	360.00	360.00	1,436.53	217.72	33.99	1,184.82	1,184.82	

2040 年	-	360.00	360.00	1,436.53	217.72	33.99	1,184.82	1,184.82	
2041 年	-	360.00	360.00	1,436.53	217.72	33.99	1,184.82	1,184.82	
2042 年	-	360.00	360.00	1,495.70	225.79	35.71	1,234.20	1,234.20	
2043 年	-	360.00	360.00	1,495.70	225.79	35.71	1,234.20	1,234.20	
2044 年	-	360.00	360.00	1,495.70	225.79	35.71	1,234.20	1,234.20	
2045 年	10,000.00	180.00	10,180.00	1,561.74	234.17	37.50	1,290.07	1,290.07	
合计	10,000.00	7,200.00	17,200.00	27,272.26	4,190.41	695.41	22,386.44	22,386.44	

五、项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在一定的不 确定性。在诸多影响因素中，项目业务增长速度变动的影响较为为明显。出于谨 慎，对项目业务增长速度向下波动进行敏感性分析。

经测算，当增速较预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净 现金流）为 22,229.72 万元，本息覆盖倍数下降为 1.29 倍；当增速较预测下降 10% 时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 22,083.81 万元，本息覆 盖倍数下降为 1.28 倍。本项目具有一定的抗风险能力。