

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目
专项债券

实
施
方
案



2025年2月12日

情况简介

项目名称	寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目
项目所属领域	保障性安居工程(老旧小区改造)
项目总投资	34,740.61万元
资金来源	专项债券及财政配套资金
项目地点	淮南市寿县古城内
主管部门	寿县住房和城乡建设局
建设单位	寿县寿州项目投资有限公司
项目主要内容	本次项目拟对寿县古城区域老旧小区整治改造计划内的35个老旧小区实施改造，主要改造内容包括建筑改造、电气工程、路面工程、环境工程、给排水工程等。对本次提升改造范围内的老旧小区周边配套街巷及沿街店铺进行提升改造，改造面积40,820.86平方米。对寿县古城内原县委大院公共停车场、城东小学公共停车场等共7个老旧公共停车场进行提升改造。
项目建设期	2023年5月-2025年4月（包含前期工作，预计2023年9月开工建设）
项目合法性	项目已完成立项批复、可研批复、用地说明、环境影响评价情况的说明等项目前置性手续。
拟发行债券金额	18,000.00万元
债券发行计划	2024年上半年已发行金额为10,000.00万元，发行债券实际利率为2.62%，2025年上半年计划发行金额为8,000.00万元（本批次发行3,000.00万元）。
拟发行债券期限	20年
拟发行债券利率	3.7%
项目收入来源	停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入。
债券存续期净收益	37,143.55万元

债券存续期本息和	29,160.00万元
本息覆盖倍数	1.27
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。
相关风险控制能力	良好

目录

一、区域情况简介	1
（一）区域情况	1
（二）项目情况	4
二、项目重大经济社会效益分析	15
（一）社会效益	15
（二）经济效益	16
（三）生态效益	16
三、绩效评估分析	18
（一）事前绩效评估情况	18
（二）绩效目标	24
四、项目建设方案	26
（一）总体方案	26
（二）给水工程	27
（三）排水工程	29
（四）电气工程	36
（五）建筑工程	39
（六）环境工程	54
（七）路面工程	56
五、项目投资估算及资金筹措	64
（一）投资估算	64
（二）资金筹措方案	72
六、项目预期收益测算	73
（一）预期收益	73
（二）债务还本付息（偿债计划）情况	101
（三）偿债指标计算	102
（四）资金测算平衡情况	102
（五）现金流量表	104
（六）敏感性分析（压力测试）	105

七、项目风险评估及控制措施	107
（一）风险评估情况	107
（二）项目风险控制措施	109
八、投资者保护措施	111
（一）债券资金管理方案	111
（二）投资者权益保障措施	118

一、区域情况简介

（一）区域情况

1.区域背景介绍

淮南，古称州来，安徽省辖地级市，国家重要能源城市，地处中国华东地区、安徽中北部，长江三角洲腹地，淮河之滨，素有“中州咽喉，江南屏障”、“五彩淮南”之称，是沿淮城市群的重要节点，淮南都市圈核心城市。截至 2022 年底，淮南市下辖 5 个区、2 个县。总面积 5533 平方千米。淮南市常住人口 302.7 万人。淮南市生产总值（GDP）1541.1 亿元，比上年增长 2.0%，总量和位次均居全省第 12 位。

淮南是中国能源之都、华东工业粮仓、安徽省重要的工业城市、国务院 13 个较大城市之一，获得中国优秀旅游城市、全国百个宜居城市、全国绿化模范城市、国家园林城市、国家首批试点智慧城市、中国最佳投资城市、中国最具幸福感城市、中国成语典故之城等荣誉。项目所在地为淮南寿县，寿县，别称寿州、寿春，是安徽省淮南市下辖县，位于安徽省中部，淮河南岸，八公山南麓。邻长丰县、淮南市，西隔淠水与霍邱县为邻，南与淮南蜀山区、肥西县、六安市毗连，北和凤台县、颍上县接壤，国土面积为 2948 平方公里。截至 2021 年年末全县常住人口为 83.8 万人。截至 2022 年全年实现生产总值为 259.9 亿元。素有“地下博物馆”之称。

2023 年，根据《省住房和城乡建设厅省财政厅城镇老旧小区整治实施办法》以及淮南市民生工作领导小组工作部署下，淮南市制定

了《淮南市 2023 年城镇老旧小区改造实施方案》。具体包括雨污分流改造、消防、安防、路面等基础设施改造、路灯照明、路面整治、雨污水管网、绿化工程、亮化工程、墙面整治、消防改造及监控系统等。着力消除老旧小区安全隐患，完善基础设施和公共配套设施，补齐小区功能，提升小区居民生活品质。

基于以上背景，淮南市寿县住房和城乡建设局提出寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目。本次改造涉及寿县 35 个老旧小区，均始建 2000 年以前，小区内建筑以多层为主，建筑密度较大。小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状排水系统、道路系统、绿化系统、安防系统、消防系统、弱电系统等配套设施严重破损或不健全，小区交通拥堵，占路为市、乱堆乱放、乱涂乱画等现象十分突出，环境卫生脏乱差，占用公共场地、楼梯通道、小区绿地、消防通道等侵害公众利益行为屡禁不止，造成了重大安全隐患，严重影响了市民生产生活和正常秩序。因此必须对老旧小区进行整治改造。致力通过该项目的改造建设将推进寿县老旧小区存量改造工作，有效解决城市痛点，同时改善市民居住环境，切实提高市民生活水平，一定程度上能改善城市面貌、提高城市形象，从而促进经济、社会发展。

2.区域经济情况

淮南市寿县 2020-2023 年经济基本情况表

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目				

地区生产总值（亿元）	223.0	243.8	259.9	273.2
地区生产总值（GDP）增速（%）	2.1	8.9	5.8	7.2
第一产业（亿元）	55.6	58.8	61.8	59.7
第二产业（亿元）	56.4	63.1	73.5	80.2
第三产业（亿元）	111.0	121.9	124.6	133.3
产业结构	/	/	/	/
第一产业（%）	25	24	24	22
第二产业（%）	25	26	28	29
第三产业（%）	50	50	48	49
固定资产投资同比增长（%）	0.3%	11	13.3	14.2
社会消费品零售总额（亿元）	136.6	158	164.3	175.1
城镇居民人均可支配收入（元）	28761	31647	33221	34897

数据来源：寿县统计局

3.区域财政收支及债务情况

淮南市寿县 2020-2023 年财政收支情况表

年份 项目		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		17.0	10.5	19.7	19.9
一般公共预算支出		55.5	45.9	78.01	78.50
政府性基金收入		28.65	13.37	/	/
政府性基金支出		33.78	33.82	/	/
地方政府债务限额	一般债务	39.16	39.82	41.64	42.89
	专项债务	32.53	48.05	61.17	90.08
地方政府债务余额	一般债务	38.26	40.11	41.64	43.00
	专项债务	32.1	47.27	60.34	89.22

数据来源：寿县财政局

（二）项目情况

1.参与主体

项目主管单位为寿县住房和城乡建设局。负责贯彻执行建设行业的法律法规；研究拟定城市（县城）规划建设、村镇规划建设、工程建设、建筑业、市政公用事业、勘察设计咨询业、风景名胜事业、建材业的发展战略、改革措施、中长期规划、年度计划和规范性文件，经县政府批准后组织实施等相关工作。

名称	寿县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1134042200323366XP
有效期	长期有效
法定代表人	许凯
注册地址	寿县行政中心3楼

项目实施单位为寿县寿州项目投资有限公司（原名称寿县国有资产投资运营(集团)有限公司）。负责融集建设资金并负责实施项目建设、负责经营县政府授权的国有资产；收储及开发相关土地；对城镇和基础设施建设进行投资；管理相关资金；物业管理服务，广告策划、制作、代理、发布，旅游资源开发与管理，房地产开发销售等

企业名称	寿县寿州项目投资有限公司
统一社会信用代码	91341521791865173H
有效期	2006-08-04 至无固定期限
法定代表人	蔡传斌
登记机关	寿县市场监督管理局
注册地址	安徽省淮南市寿县寿春镇宾阳大道宾阳大厦A座24楼

寿县国有资产投资运营(集团)有限公司 股 东 决 定

根据《公司法》规定，股东做出决定如下：

一、同意将寿县国有资产投资运营（集团）有限公司变更为：寿县寿州项目投资有限公司。

二、同意寿县人民政府国有资产监督管理委员会持有公司100%的股权以无偿方式转让给安徽寿州控股集团有限公司。

三、免去蔡传斌、何涛、江家胜、张传年、吴承明公司董事的职务，解散董事会；免去聂圣展、向益亮、刘克思、王媛媛、程思远公司监事的职务，解散监事会；免去股东任命的所有高级管理人员。

四、任命何涛为公司执行董事兼总经理，担任法定代表人；任命邱维全为公司监事；聘任王媛媛为财务负责人。

五、同意将经营范围变更为：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；土地整治服务；建设工程施工。

六、重新制订公司章程。

股东（签字、盖章）



变更情况说明

本公司因业务发展需要，公司名称由原“寿县国有资产投资运营（集团）有限公司”变更为“寿县寿州项目投资有限公司”，原公司名称停止使用。



2.项目基本情况

- (1) 项目名称：寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目
- (2) 项目区位：淮南市寿县古城内
- (3) 项目建设内容和规模：

1)建设内容

本次项目拟对寿县古城区域老旧小区整治改造计划内的 35 个老

旧小区实施改造，主要改造内容包括建筑改造、电气工程、路面工程、环境工程、给排水工程等。对本次提升改造范围内的老旧小区周边配套街巷及沿街店铺进行提升改造，改造面积 40,820.86 平方米。

对寿县古城内原县委大院公共停车场、城东小学公共停车场等共 7 个老旧停车场进行提升改造。

2) 建设规模

1、红星社区

红星社区包括老县委大院住宅区、净湖园小区、淮春三部小区以及酱品厂小区等共四个老旧小区进行提升改造，改造面积约 61883 平方米，涉及住户约 796 户；同时对小区周边钱李巷、北照壁巷等共 5 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 1500 米，占地面积约 9660 平方米；对老街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 15567.30 平方米；对社区内原县委大院公共停车场进行改造，改造面积约 6650 平方米，改造后可设置停车位约 190 个，安装充电桩 57 个。

2、建设社区

建设社区包括老一中住宅区、老二中住宅区、小马家巷新村等共 9 个老旧小区进行提升改造，改造面积约 108290 平方米，涉及住户约 1014 户；同时对小区周边西大寺巷、小马家巷等共 14 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 4230 米，占地面积约 20365 平方米；对社区内老旧配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 10956.80 平方米；对社区内城东小学公共停车场、楚都春晓公共停车场进行改造，改造面积约 21350 平方米，改造后可设置停车位约 610 个，安装充电

桩 183 个。

3、民主社区

民主社区包括电影院家属区、老住院部小区、幸福居民点小区等共 8 个老旧小区进行提升改造，改造面积约 105780 平方米，涉及住户约 1170 户；同时对小区周边沙果巷、许家巷、代台巷等共 11 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 3380 米，占地面积约 13190 平方米；对社区内老旧配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 6416.77 平方米；对社区内知春苑等停车场进行改造，改造面积约 2100.00 平方米，改造后可设置停车位约 60 个，安装充电桩 18 个。

4、永青社区

永青社区包括北街观巷寿西湖农场修造厂家属区、西街四建公司家属区、西街保险公司家属区等共 4 个老旧小区进行提升改造，改造面积约 37500 平方米，涉及住户约 328 户；同时对小区周边观巷、鲍家井巷等共 2 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 750 米，占地面积约 2750 平方米。

5、新民社区

新民社区包括烟草别墅、建行、农行家属区、百货公司西仓库等共 10 个老旧小区进行提升改造，改造面积约 102238 平方米，涉及住户约 1152 户；同时对小区周边税务巷、大卫巷、毛家巷等共 6 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 1520 米，占地面积约 4740 平方米；对社区内老旧配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 7879.99 平方米；对社区内老党员公共停车场、城西小学公共停车场等停车场

进行改造，改造面积约 7350 平方米，改造后可设置停车位约 210 个，安装充电桩 63 个。

序号	项目名称	规模	单位	备注
一	红星社区			
(一)	老旧小区提升改造			
1	老县委大院住宅区	43275	m ²	建设年限 1995 年，拥有户数 544 户；设置停车位 43 个，充电桩 17 个；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
2	净湖园小区	6408	m ²	建设年限 1996 年，拥有户数 89 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
3	淮春三部	5200	m ²	建设年限 1989 年，拥有户数 63 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
4	酱品厂小区	7000	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 100 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
(二)	配套街巷提升改造			
1	钱李巷	2700.00	m ²	长 450 米，宽 6 米
2	北照壁巷	2560.00	m ²	长 320 米，宽 8 米
3	南照壁巷	2560.00	m ²	长 320 米，宽 8 米
4	杨叉把巷	1000.00	m ²	长 200 米，宽 5 米
5	吴家楼巷	840.00	m ²	长 210 米，宽 4 米
(三)	配套公共停车场提升改造			
1	原县委大院公共停车场	6650	m ²	设置停车位 190 个，充电桩 57 个；设置广告位 13 个
(四)	配套商铺提升改造	15567.30	m ²	设置广告位 31 个
二	建设社区			
(一)	老旧小区提升改造			
1	老一中住宅区	27280	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 248 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
2	老二中住宅区	12800	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 128 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
3	小马家巷新村	15200	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 190 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个

4	武家巷	8610	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 82 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
5	北街游乐场住宅区	5100	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 60 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
6	文广局及院内住宅区	5200	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 65 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
7	水务局家属区	9500	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 111 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
8	公安局家属区	16000	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 150 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
9	三中家属区	8600	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 108 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
(二)	配套街巷提升改造			
1	西大寺巷	4320.00	m ²	长 720 米, 宽 6 米
2	小马家巷	630.00	m ²	长 90 米, 宽 7 米
3	马家巷	350.00	m ²	长 70, 宽 5 米
4	大马家巷	420.00	m ²	长 140 米, 宽 3 米
5	武家巷	1400.00	m ²	长 350 米, 宽 4 米
6	仓巷	2600.00	m ²	长 650 米, 宽 4 米
7	何家巷	400.00	m ²	长 100 米, 宽 4 米
8	东大寺巷	1500.00	m ²	长 250 米, 宽 6 米
9	马营巷	1080.00	m ²	长 180 米, 宽 6 米
10	北梁家拐	1750.00	m ²	长 350 米, 宽 5 米
11	白帝巷	540.00	m ²	长 180 米, 宽 3 米
12	箭道巷	2700.00	m ²	长 450 米, 宽 6 米
13	北过驿巷	1800.00	m ²	长 450 米, 宽 4 米
14	城隍庙后巷	875.00	m ²	长 250 米, 宽 3.5 米
(三)	配套公共停车场提升改造			
1	城东小学公共停车场	5250.00	m ²	设置停车位 150 个, 充电桩 45 个; 设置广告位 11 个
2	楚都春晓公共停车场	16100.00	m ²	设置停车位 460 个, 充电桩 138 个; 设置广告位 32 个
(四)	配套商铺提升改造	10956.80	m ²	设置广告位 22 个

三	民主社区			
(一)	老旧小区提升改造			
1	电影院家属区	14600	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 146 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
2	老住院部小区	10760	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 117 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
3	幸福居民点小区	6600	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 110 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
4	许家塘新村	6900	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 69 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
5	搬运站小区	6800	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 67 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
6	寿春苑东	10800	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 125 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
7	寿春苑西	37800	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 440 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
8	丽园家属区	11520	m ²	建设年限 2000 年以前,拥有户数 96 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
(二)	配套街巷提升改造			
1	沙果巷	3000.00	m ²	长 600 米, 宽 5 米
2	许家巷	2400.00	m ²	长 400 米, 宽 6 米
3	代台巷	1050.00	m ²	长 350, 宽 3 米
4	曹家巷	2120.00	m ²	长 530 米, 宽 4 米
5	留犊祠巷	600.00	m ²	长 200 米, 宽 3 米
6	城角巷	480.00	m ²	长 120 米, 宽 4 米
7	营坊巷	600.00	m ²	长 200 米, 宽 3 米
8	卫生巷	660.00	m ²	长 220 米, 宽 3 米
9	柏家巷	300.00	m ²	长 100 米, 宽 3 米
10	楼巷	630.00	m ²	长 210 米, 宽 3 米
11	清真寺巷	1350.00	m ²	长 450 米, 宽 3 米
(三)	配套公共停车场提升改造			

1	知春苑停车场	2100.00	m ²	设置停车位 60 个，充电桩 18 个；设置广告位 4 个
(四)	配套商铺提升改造	6416.77	m ²	设置广告位 13 个
四	永青社区			
(一)	老旧小区提升改造			
1	北街观巷寿西湖农场修造 厂家属区	12800	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 95 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
2	西街四建公司家属区	7500	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 85 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
3	西街保险公司家属区	9000	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 70 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
4	西街新华书店家属区/西街定湖粮站家属区	8200	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 78 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
(二)	配套街巷提升改造			
1	观巷	2000.00	m ²	长 500 米，宽 4 米
2	鲍家井巷	750.00	m ²	长 250 米，宽 3 米
五	新民社区			
(一)	老旧小区提升改造			
1	烟草别墅	10208	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 58 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
2	建行、农行家属区	5200	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 52 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
3	百货公司西仓库	20800	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 259 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
4	发行别墅	7980	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 42 户；设置停车位 18 个，充电桩 7 个；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
5	税务宿舍	8820	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 98 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
6	红学新村	18550	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 265 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个
7	西园小区	7200	m ²	建设年限 2000 年以前，拥有户数 90 户；设置广告位 2 个，快递柜位 2 个

8	淮春二部 200 号院内小区	5280	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 66 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
9	供电宿舍一	5600	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 82 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
10	紫城小区	12600	m ²	建设年限 2000 年以前, 拥有户数 140 户; 设置广告位 2 个, 快递柜位 2 个
(二)	配套街巷提升改造			
1	税务巷	1140.00	m ²	长 380 米, 宽 3 米
2	大卫巷	1260.00	m ²	长 420 米, 宽 3 米
3	毛家巷	480.00	m ²	长 160 米, 宽 3 米
4	圆通寺巷	1170.00	m ²	长 390 米, 宽 3 米
5	单牌坊巷	240.00	m ²	长 80 米, 宽 3 米
6	花家拐巷	450.00	m ²	长 90 米, 宽 5 米
(三)	配套公共停车场提升改造			
1	老党校公共停车场	1750	m ²	设置停车位 50 个, 充电桩 15 个; 设置广告位 4 个;
2	城西小学公共停车场	3150	m ²	设置停车位 90 个, 充电桩 27 个; 设置广告位 6 个
3	北门西停车场	2450	m ²	设置停车位 70 个, 充电桩 21 个; 设置广告位 5 个
(四)	配套商铺提升改造	7879.99	m ²	设置广告位 16 个

项目建设期和运营期: 项目建设周期 24 个月, 拟从 2023 年 5 月至 2025 年 4 月底竣工验收 (包含前期工作, 预计 2023 年 9 月开工建设), 预计自 2026 年 1 月开始正式运营。

(5) 已完成的前期工作

序号	报批手续	取得时间	备注
1	立项批复	2023.05.26	详见附件 3
2	可研批复	2023.06.16	详见附件 4
3	用地情况的说明	2023.09.08	详见附件 6

4	环境影响评价情况的说明	2018.04	详见附件 7
5	施工许可证	2024.03.06/2024.03.18 2024.03.07/2024.03.04	详见附件

二、项目重大经济社会效益分析

（一）社会效益

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目的实施可以有效地提升居民的生活品质和满足他们的日常需求，同时也能够带来以下社会效益：

1.提升社区的整体形象和吸引力。通过改造老旧小区和周边街区配套设施，可以提高社区的环境质量和居住舒适度，进而提升社区的整体形象和吸引力，吸引更多的人来此居住和生活，促进社区的发展和繁荣。

2.增加周边商业设施的发展和经济效益。改造过程中可以增加商业设施的数量和质量，提高周边居民的消费能力，同时吸引更多商家进驻，推动商业经济的繁荣。

3.解决停车难的问题，缓解交通拥堵。对周边街区的停车场进行改造，提高停车设施的数量和质量，可以有效地缓解停车难的问题，降低居民生活的成本，同时也能够缓解交通拥堵，提高出行效率。

4.促进就业和提升居民的生活水平。通过改造老旧小区和周边街区配套设施，可以创造更多的就业机会，吸引更多的人才来此发展，提升居民的生活水平和品质。

综上所述，寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目的实施对社会带来的效益是多方面的，同时也是促进城市现代化和发展的重要手段。

（二）经济效益

1.刺激消费需求。改造后的老旧小区和周边街区配套设施更新、美观，出现类似购物中心、商场、餐饮娱乐场所等商业设施会吸引更多的消费者，促进消费需求的增加，进而促进当地经济发展。

2.增加就业机会。改造老旧小区和周边街区配套设施需要大量的工人、技术人员等，例如建筑师、工程师、设计师、房产经纪人、物业管理人員等，这会创造更多的就业机会，增加人们的工资收入。

3.降低交通拥堵，提升出行效率。改造后的停车设施数量和质量提高，人们停车更加便利，缓解交通拥堵问题，提高出行效率，有助于促进当地经济的发展。

综上所述，寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目的实施可带来多种经济效益，为城市的发展和居民的生活都带来积极的影响。

（三）生态效益

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目不仅对经济和社会有所贡献，而且具有一定的生态效益。

1.改善空气质量。老旧小区的改造通常包括绿化、排水系统、环保设施等方面的改进。这些措施可以降低污染物排放，减少环境污染，改善空气质量，提高环境舒适度和健康水平。

2.保护水资源。改造可以在绿化方面大量应用节水技术，改善排水系统，提高水资源利用率，避免过度开采水资源，减缓环境变化影响，保护水资源的可持续利用。

3.促进城市生态平衡。老旧小区及周边街区配套设施的改造，可

以更好地促进城市生态平衡的建立，使城市的生态系统更加健康和优美，促进生态建设发展。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

1) 推进寿县老旧小区存量改造工作，有效解决城市痛点的需要

本次改造涉及寿县 35 个老旧小区，均始建 2000 年以前，小区内建筑以多层为主，建筑密度较大。小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状排水系统、道路系统、绿化系统、安防系统、消防系统、弱电系统等配套设施严重破损或不健全，小区交通拥堵，占路为市、乱堆乱放、乱涂乱画等现象十分突出，环境卫生脏乱差，占用公共场地、楼梯通道、小区绿地、消防通道等侵害公众利益行为屡禁不止，造成了重大安全隐患，严重影响了市民生产生活和正常秩序。因此必须对老旧小区进行整治改造。

2) 改善市民居住环境，切实提高市民生活水平的需要

根据安徽省老旧小区综合整治的要求:小区整治要做到完善基础设施（包括修整、翻建小区道路，疏通、翻建地下管网，改造水、电、气三表出户管网，修整、规范杆管线设施，整治、新建停车设施，更新、规范环卫设施）；修缮改造房屋（包括整治屋面、整治外观、整治楼道等）；提升环境质量；完善公建配套；改造技防设施。全面整治小区的各个方面的不良现状，使整治后的小区配套设施齐全、生活休闲方便、环境整洁优美、安全防范可靠。不仅大大改善了小区的人

居环境，而且使居民切切实实地感受到了民生工程所带来的实惠。项目的实施是改善市民生活质量、营造安全卫生环境，提高市民生活水平需要。本项目按照老旧小区整治的要求，通过一些列措施改善市民居住环境，切实提高市民生活水平。

3) 改善城市面貌、提高城市形象，促进经济、社会发展的需要

老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧住宅小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

通过改造，将破损的路面及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动中心等等，通过对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。从近几年进行综合整治的老旧小区并引入规范管理的试点情况看，群众反映很好，小区居民普遍感谢政府解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。

4) 提升城市整体管理水平需要

目前,我国各地对老旧小区的界定稍有不同,但一般是指早期建设的那些设计建设标准低、配套不全、设备过时老化、管理不善、人文环境差的旧住宅小区。由于受历史的局限,这些老旧小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面,还是在管理模式、运作机制方面,都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革,老旧小区形成产权逐步多元化,小区维护和管理资金渠道逐步枯竭,管理水平降低,管理功能退化,致使老旧小区人居环境环境与新建小区形成强烈反差,已经成为寿县建设管理的落后地带。只有大力加强老旧小区的综合整治,尽快将老旧小区的建设和管理搞上去,提升寿县整体建设和管理水平才有坚实的基础。

(2) 公益性

小区居住环境关系到人民群众的身心健康,关系到每个家庭的幸福,项目的建设对于提高人民群众的生活水平和生活质量具有十分积极的影响,项目社会效益显著,因而深受项目地不同利益群体的一致欢迎。

同时本项目的提出受到了项目所在地各级组织的大力支持,为本项目建设提供政策支持的同时,在建设资金的落实上多方筹措,同时在前期工作安排上各部门通力合作,完善项目建设条件,为项目的尽快实施奠定了良好的基础,保障项目早日实施投入使用。

(3) 收益性

本项目总投资 34,740.61 万元,项目资本金为 16,740.61 万元(约

占项目建设总投资的 48.19%），由财政资金配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措 18,000.00 万元（约占项目总投资的 51.81%），其中：2024 年上半年已发行金额为 10,000.00 万元，发行债券实际利率为 2.62%，2025 年上半年计划发行金额为 8,000.00 万元（本批次发行 3,000.00 万元），假设发行利率 3.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

本项目主要收入来源为停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入。

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 37,143.55 万元，需偿还债券本息 29,160.00 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 1.27>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。

2.项目建设投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可行性研究报告的批复、用地情况的说明、环境影响评价情况的说明等前期合规性手续。

3.项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

资金来源为专项债资金和财政资金，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财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

（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 1.27，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4.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 64,570.76 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 18,000.00 万元，债券利息 11,160.00 元，债券存续期本项目可产生运营净收益 29,160.00 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 1.27。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。

5.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 3.7%，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

本项目总投资额为 34,740.61 万元，项目资金来源如下：项目资本金为 16,740.61 万元（约占项目建设总投资的 48.19%），为财政资金。剩余资金通过发行专项债券方式筹措 18,000.00 万元（约占项目总投资的 51.81%）。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 37,143.55 万元，运营期债券还本付息总额 29,160.00 元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.27，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。

6.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；本项目于 2023 年 8 月份启动建设，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，制定与运营阶段

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，

在本方案中第七章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。

7.绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

（二）绩效目标

地方政府专项债项目支出绩效目标表					
项目名称		寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目		使用领域	保障性安居工程 (老旧小区改造)
主管部门		寿县住房和城乡建设局		实施单位	寿县寿州项目投资有限公司
项目属性		<input type="checkbox"/> 以前年度延续性项目 2023 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>			
项目期限		自 2023 年 5 月-2025 年 4 月（包含前期工作，预计 2023 年 9 月开工建设）			
项目拟投资数 (万元)		项目资金总额：34,740.61 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.政府专项债券资金 18,000 万元			
		2.财政资金 16,740.61 万元			
总体 目标	目标 1：利用专项债资金和相关配套资金高质量完成本项目的建设内容。				
	目标 2：改善市区面貌及改善居民生活条件。				
	目标 3：提升城市管理水平。				
绩效 指标	一级 指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成 本 指标	经济成本指标	指标 1：工程投资支出控制	不超过项目投资估算 28801.41 万元	5 分
			指标 2：工程建设其他费用投资支出控制	不超过项目投资估算 2159.14 万元	5 分

		社会成本指标	指标 1: 和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5 分
		生态环境指标	指标 1: 环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3 分
			指标 2: 废水排放浓度	pH6~9	3 分
	产出指标	数量指标	指标 1: 改造小区个数	35 个	5 分
			指标 2: 老旧小区周边配套改造面积	40,820.86 m ²	5 分
			指标 3: 老旧小区公共停车场个数	7 个	
		质量指标	指标 1: 工程质量监督情况	100%	5 分
			指标 2: 建设成果验收通过率	100%	5 分
		时效指标	指标 1: 项目完工及时率	100%	5 分
			指标 2: 项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目收入	符合当地同类型项目的收入水平	5 分
			指标 2: 项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后, 仍有现金结余	4 分
			指标 3: 100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1: 改善市民居住环境	改善小区环境及周边基础设施、绿化环境等, 为居民提供更好的生活环境	5 分
			指标 2: 提升城市整体形象	展示城市现代化和文明程度, 吸引外来投资和人口, 提升城市站位	5 分
			指标 3: 提升城市管理水平	/	5 分
		生态效益指标	指标 1: 对未来可持续发展的影响	将持续提高社区居民生活幸福感。	5 分
	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	5 分

四、项目建设方案

（一）总体方案

寿县老旧小区工程涉及专业范围较广，主要包括给排水、供配电、建筑、景观、道路等专业。根据寿县实际情况，可以将本次设计 35 个老旧小区划分为街巷型、单位大院型和商品房型等 3 种基本类型。

1、街巷型老旧小区：建造时间久远，危房和破旧房屋较多、基本公共服务设施匮乏、缺乏小区自治服务机构、市政设施老化、“三线”乱搭、街巷道路不平整、绿地开敞空间不足、排水设施不充分、消防设施不足、消防通道不规范，难以满足居民日常生活需要；在居民构成方面，以本地中老年居民为主，对养老设施、适老设施和无障碍设施需求较大。

2、单位大院型老旧小区：建造年份较久远，建筑较破旧、公共服务设施不足、缺乏小区自治服务机构、居民活动场地不足、卫生环境有待提升、“三线”乱搭、消防设施不足；小区居民以老年人和下岗工人为主，对养老设施、适老设施、无障碍设施和小区娱乐设施需求较大。

3、商品房型老旧小区：一般由大中型开发商建设开发，因为建造年份较远，大部分建筑外墙较为破旧，受建造时期相关规范和行业要求的影响，当前看来这些小区公共服务设施并不完整，植物绿化空间有待整治修葺，停车空间不足，小区游乐设施、健身设施缺乏；在居民构成方面，以中年群体和随着老年人居多，对于小区交流空间、养老设施、适老设施需求较大。

表 4-1 老旧小区改造分类表

序号	社区名称	小区名称	房屋性质（单位大院、商品住宅、街巷）
1	红星社区	老县委大院	单位大院型

2	红星社区	净湖园小区	商品住宅
3	红星社区	淮春三部	单位大院型
4	红星社区	酱品厂小区	商品住宅
5	建设社区-学苑	老一中	单位大院型
6	建设社区-学苑	老二中	单位大院型
7	建设社区-靖淮	小马家巷新村	街巷型
8	建设社区-循理	武家巷	街巷型
9	建设社区-循理	北街游乐场	街巷型
10	建设社区-报恩寺	文广局及院内	单位大院型
11	建设社区-撒金塘	水务局家属区	单位大院型
12	建设社区-撒金塘	公安局家属区	单位大院型
13	建设社区-撒金塘	三中家属区	单位大院型
14	民主社区	电影院家属区	单位大院型
15	民主社区	老住院部小区	单位大院型
16	民主社区	幸福居民点小区	街巷型
17	民主社区	许家塘新村	街巷型
18	民主社区	搬运站小区	单位大院型
19	民主社区	寿春苑东	商品住宅
20	民主社区	寿春苑西	商品住宅
21	民主社区	丽园家属区	单位大院型
22	永青社区(新民社区)	北街观巷寿西湖农场修造厂家属区	单位大院型
23	永青社区(新民社区)	西街四建公司家属区	单位大院型
24	永青社区(新民社区)	西街保险公司家属区	单位大院型
25	永青社区(新民社区)	西街新华书店家属区/西街定湖粮站家属区	单位大院型
26	新民社区	烟草别墅	单位大院型
27	新民社区	建行、农行家属区	单位大院型
28	新民社区	百货公司西仓库	街巷型
29	新民社区	发行别墅	商品住宅
30	新民社区	税务宿舍	单位大院型
31	新民社区	红学新村	街巷型
32	新民社区	西园小区	商品住宅
33	新民社区	淮春二部 200 号院内小区	商品住宅
34	新民社区	供电宿舍一	单位大院型
35	新民社区	紫城小区	商品住宅

(二) 给水工程

1、设计依据

- (1) 《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)
- (2) 《室外给水设计标准》(GB50013~2018)
- (3) 《建筑设计防火规范》(GB50016~2014)2018 年版
- (4) 《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974~2014)
- (5) 《给水用聚乙烯(PE)管道系统》(GB/T13663)(1-5)
- (6) 《埋地塑料给水管道工程技术规程》(CJJ101-2016)
- (7) 《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)
- (8) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)
- (9) 《给水排水工程管道结构设计规范》(GB50332~2002)
- (10) 《室外给水排水和燃气热力工程抗震设计规范》
(GB50032~2003)
- (11) 《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》(2018.6.1)
- (12) 各专业相关国家、行业地方技术规程、规范等

2、设计原则

(1) 在总体规划指导下，以有关政府部门批文、批件及国家、安徽省有关法令、法规和标准为依据，进行文本编制工作。

(2) 结合现状，充分考虑现状条件与设计内容合理衔接与顺利过渡。

(3) 在满足用水量和水压的要求及考虑施工和维修便捷的原则下，尽可能缩小管线的总长度。

3、设计范围

本次老旧小区改造给水工程主要设计内容为：对小区内室外原有老化破损的供水管道更换及改建、对小区室外消火栓设施新建及改建。

4、系统设计

(1) 本次改造的小区目标均为民用建筑。根据现场调查，小区道路狭窄，球墨铸铁管的铺设难度较大，埋地聚乙烯管可随地形自然

弯曲,因此本次老旧小区供水改造部分均采用给水用聚乙烯管(PE 管),管道强度 PE100,公称压力 1.0MPa;

(2) 根据小区人口、建筑面积以及相关设计标准,本次老旧小区供水改造管道管径为 DN150~DN200,管道覆土深度为 1.0m;

(3) 在小区地形、空间以及市政供水管线条件允许的情况下,室外消防给水采用两路供水并成环状布置,系统性布置室外消防供水设施;

(4) 对老化、破损严重的原有供水管道予以更换;

(5) 入户实现“一户一表”。

(三) 排水工程

1、设计依据

- (1) 《市政公用工程设计文件编制深度规定(2013 年版)》;
- (2) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017);
- (3) 《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2016 年版);
- (4) 《室外给水设计规范》(GB50013-2006);
- (5) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016);
- (6) 《泵站设计规范》(GB/T50265-2010);
- (7) 《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002);
- (8) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002);
- (9) 《污水综合排放标准》(GB8978-1996);
- (10) 《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015);
- (11) 《给水排水管道工程施工及验收规范》GB50268-2008
- (12) 《环境空气质量标准》(GB3095-2012);

- (13) 《防洪标准》(GB50201-2014);
- (14)《埋地聚乙烯排水管道工程技术规程》(CECS164: 2004);
- (15) 《给水排水工程构筑物结构设计规范》(GB50069-2002);
- (16) 《给水排水工程管道结构设计规范》(GB50332-2002);
- (17) 《构筑物抗震设计规范》(GB50191-2012);
- (18) 《地下工程防水技术规范》(GBJ108-2008)。

2、设计标准

(1) 雨水管道设计标准及主要参数

1) 城市暴雨强度公式采用淮南市暴雨强度公式(由 2015 年安徽华云气象灾害风险评估中心编制)。

$$q = \frac{1693.951(1+0.971854LgP)}{(t+7691)^{0.689}} \quad (\text{L/s/ha})$$

式中：q——降雨强度(L/s · ha)

P——重现期(a)；根据相关规划，寿县县城中心城区雨水设计重现期 P=3.0 年

t——降雨历时(min)

2) 雨水流量计算公式

$$Q=q\Psi F$$

式中：q——暴雨强度(L/s · ha)；

Ψ——径流系数根据寿县的实际情况及相关规划的要求选取：新建地区综合径流系数取 Ψ 取为 0.55；老城区现状建筑较为密集，同时考虑到雨水径流控制标准近期较难达

到，近期径流系数 Ψ 取 0.65；寿县重要地段，如立交泵站等径流系数 Ψ 取 0.90。

F——汇水面积(ha)。

3) 管道粗糙系数

塑料管, $n=0.010$; 钢筋砼管(满流) $n=0.013$ 。

4) 管道设计流速

最小设计流速为 0.75m/s , 最大设计流速: 金属管道为 10m/s , 非金属管道为 5m/s 。E、城市内涝防治标准

根据《寿县城区排水(雨水)防涝综合规划》(2016-2030)确定寿县内涝防治标准对应为: 中心城区能有效应对水利 20 年一遇的暴雨, 排涝泵站设计规模按防御中心城区 20 年一遇降雨的标准进行规划设计。

(2) 污水管道设计标准及主要参数

1) 污水量公式

$$Q=K_zFA$$

其中: K_z ——污水总变化系数

F ——服务面积(ha)

A ——城市污水量指标($\text{L}/(\text{s}\cdot\text{ha})$)

2) 污水总变化系数

生活污水总变化系数: 采用经验公式 $Q=2.7/Q^{0.11}$ 。

工业污水总变化系数: 由于工厂的性质和生产工艺尚未决定, 采用 1.3。

3) 城市污水量指标

根据寿县相关规划, 除了排水量较大的现有工业企业和其他用水大户(排污大户)按集中流量单独计算外, 对规划区域内的其他部分采用比流量法计算管段的污水设计流量。根据寿县人口规模分析, 寿县属于一区小城市($20 \leq P \leq 50$)标准, 确定城市综合用水量指标用水量为 $300-600\text{L}/\text{人}\cdot\text{d}$ 。考虑到寿县城市建设的发展速度、城市居民生活水平以及未来工业企业发展的情况, 并且考虑到地下水渗入管道的量

和初期雨水混入污水的量，确定寿县近期 2025 年城市综合用水量(平均日)指标取 320L/人·d，远期 2030 年城市综合用水量(平均日)指标取 420L/人·d。

4) 管道粗糙系数

钢筋混凝土管：n=0.014

PE 管：n=0.010

5) 设计充满度

污水管道按不满流进行计算，最大设计充满度按下表采用：

5-2 最大设计充满度表

管径	最大设计充满度
d200~d300	0.6
d400~d500	0.65
d600~d1000	0.7

6) 最小和最大流速

如果污水在较长时间内低速流动，固体污物就会在管内沉积，因此要使污水保持足够的流速以冲走固体污物，管道坡度的设计要考虑到确保污水在不超过最大充满度时最小流速不低于 0.6 米/秒，非金属管道最大流度为 5m/s。在本次设计中，管道的流通能力按照远期流量设计，近期流量进行复核，以满足管道的最小流速要求。

7) 最小覆土深度和最大埋深

管道的填埋深度应能保证管道免受目前和将来可能存在对管道设施的危害，一般来说，在车行道下管顶最小覆土厚度不宜小于 0.7m。

由于本工程内的管道绝大部分工程量集中在需分流改造小区的内部，故管道的平均埋深较浅，基本为 1.0m~2.5m。小区与市政管道的连接管道为小区的下游管道，其埋深较内部大，基本埋深为

2.5m~6.0m。

8) 检查井布置

通常情况下，检查井的位置应设在管道的交汇处、转弯处、管径或坡度改变处、跌水处、以及直线管段上每隔一定距离处。

检查井在直线管段的最大间距应根据具体的情况确定，一般施工图设计宜按下表采用。

表 4-3 检查井最大间距表

管径	最大间距	
	污水管道	合流管道
200-400	30	40
500-700	50	60
800-1000	70	80
1100-1500	90	100
>1500, 且 ≤ 2000	100	120

当管径 >2000 时，可考虑将检查井的最大间距适当增大。

3、设计原则

(1) 管道按远期规模设计，分期实施；市政道路污水管道依据污水规划，并结合上下游现状污水管道高程、规模建设。

(2) 根据外部已建市政污水管网就近接入，尽量布置短捷；

(3) 通过水力计算优化排水管道设计，使污水管道布置合理；力求做到小区内部的污水管道改造工程技术方案可行、经济合理。

(4) 结合小区内部的地形特点布置管道，尽量减小管道埋深。

(5) 管道连接一般采用管顶平接。

(6) 下游管段起端的水面和管底标高都不得高于上游管段终端

的水面和管底标高。

(7) 污水管道按非满流设计，且不得超过规定的最大充满度。

(8) 根据改造小区内部的建筑布置及道路情况，尽量减少破路恢复的工程量，节省投资。

(9) 结合小区排水管道现状，充分进行调研，合理确定内部实施措施为新建污水管道将合流管作为雨水管道还是新建雨水管道维持现状合流管作为污水管道。

4、设计范围

本次排水工程主要针对老旧小区改造中雨污分流、污水管道疏通、雨污水井盖、雨水篦子更换以及屋面雨落水管更换等内容作具体设计。

5、系统设计

(1) 基础型小区

1) 尽量将原有的合流排水系统作为雨水系统保留，收集转输至市政道路雨水管道，拆除现有的混凝土排水管及破损雨水口，疏通所有单元楼污水出户管、化粪池，对小区污水系统进行翻新设计，并新增小区雨水系统，雨、污水检查井均采用砼模块检查井。机动车车辆行驶和停放的道路、场地采用重型井盖；非机动车道、人行道、绿化带采用轻型；

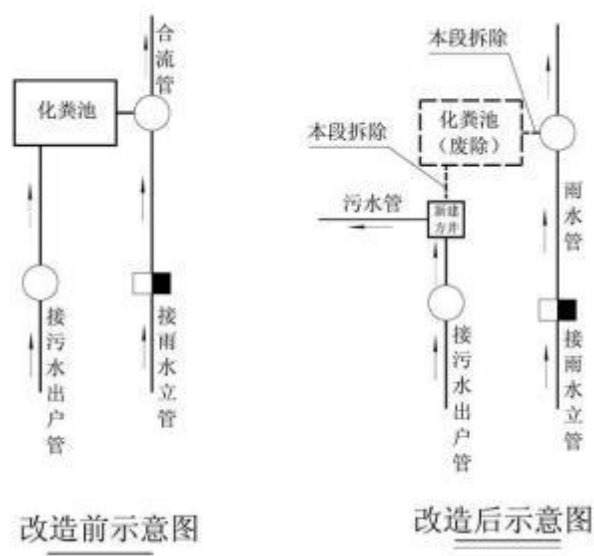
2) 新建一套污水系统将区域内的污水收集至市政道路污水管道；

3) 楼宇两侧现状雨水立管散排处理，设置消力池；

4) 楼宇南阳台雨水管存在阳台污水接入时，现状雨水管改造为污水管，接入污水系统，改造后的阳台污水出户管，应有水封措施，

防止异味倒灌，单体楼原有接阳台排水的雨水立管保留、并改为阳台排水管，破损部分更换，断开与原有雨水斗的连接；新增屋面雨落水管一套，与原有雨水斗相连，所有雨水立管及阳台排水管全部入地、分别接入雨污水管网；

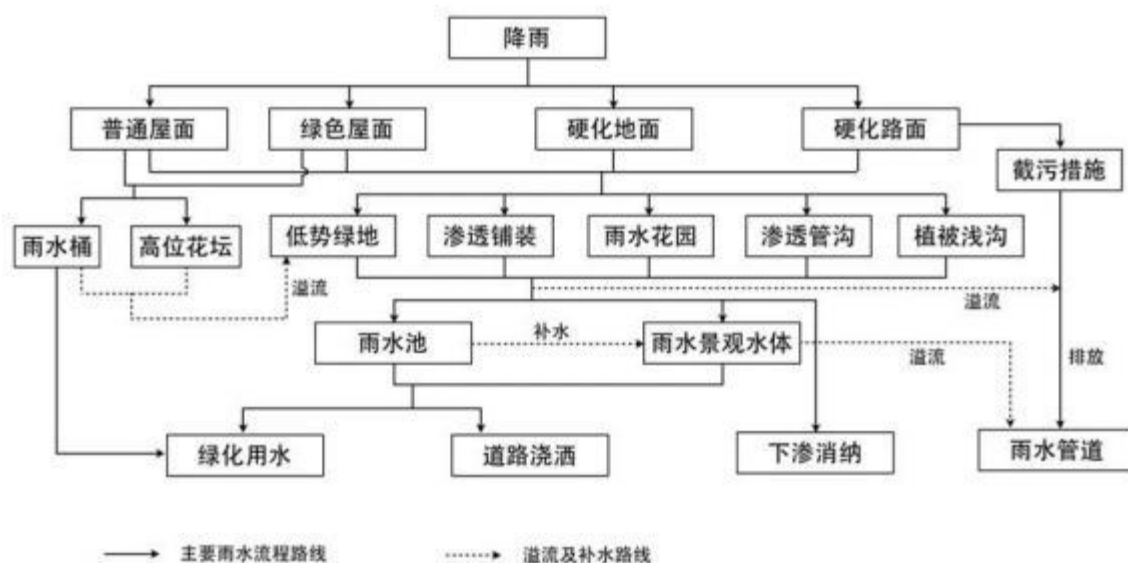
5) 对餐饮业废水，因含油污及残剩食物，须进行必要的隔油池等预处理后接入市政污水管道；



(2) 提升型、完善型小区

1) 优先考虑雨落管断接方式，将建筑屋面、硬化地面雨水引入周边绿地中分散式雨水控制利用设施(如雨水花园、植草沟、雨水桶等)下渗、净化、收集回用；

2) 住区无大容量汽车通过的路面、住区停车场、步行及自行车道应改造为渗透性铺装。



(四) 电气工程

1、设计依据

- (1) 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009)
- (2) 《低压配电设计规范》(GB50054-2011)
- (3) 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)
- (4) 《电力工程电缆设计标准》(GB50217-2018)
- (5) 《交流电气装置的接地设计规范》(GB/T50065-2011)
- (6) 《民用建筑电气设计标准》(GB51348-2019)
- (7) 《电气装置安装工程施工及验收规范》(GB50254-2014)
- (8) 《电气装置安装工程接地装置施工及验收规范》
(GB50169-2016)
- (9) 《安全防范工程程序与要求》(GA/T75-94)
- (10) 《民用闭路监视电视系统工程技术规范》(GB50198-2011)
- (11) 《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》(2020 修订版)

2、设计原则

本次寿县老旧小区改造项目中的电气改造设计原则以《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》(2020 修订版)为准,主要满足导则内基本型改造中的供电、照明、通信等需求,完善型改造中的配套充电桩、安防等功能性需求,改善城镇老旧小区居民的生活环境和居住条件,增强居民获得感、幸福感和安全感。

本次小区内亮化提升工程的设计原则为:安全可靠、技术先进、经济合理、节能环保、维修方便。

亮化设计应在满足规范要求的道路平均亮度(平均照度)、亮度(照度)、均匀度、眩光限制、良好的光学和视觉诱导性的前提下,兼顾优良的公共照明对环境的美化渲染作用,做到照明和城市夜景之间的和谐统一。

其次,照明设施是影响环境特征的要素之一,它的功能并不限于夜间照明,优良的设施与配置还必须注意其白天的景观效果。灯具的造型要与临近建筑、树木、花草等环境相适宜,同一类型的灯具高度,造型,尺度,布置要连续、整齐和力求统一。

本次小区内安防监控工程的设计原则为:技术先进、稳定可靠、经济实用、操作简便、维修方便。

此外,安防工程应满足我国智能小区建设场所对电气设备及线路的防火、防爆安全以及小区智能化的需求,且所选设备适合小区建设所处地理环境及气象条件。

3、设计范围

本次设计范围内电气改造的部分主要包括整个项目中 35 个老旧小区照明亮化提升、安防监控与门禁系统、强弱电杆线入地、电动自行车与电动汽车充电桩及相关供配电设计等。

4、系统设计

本次老旧小区系统设计方案中电气改造的部分主要分为亮化设计、安防监控设计、杆线入地设计及供配电系统设计等几个方面。

（1）亮化设计

照明设计贯彻“绿色照明”的原则。照明灯具优先选用节能型灯具，配合电子式镇流器使用，功率因数大于 0.9。

照明控制系统采用无线远控方式，系统根据设定的时间值，采用时控控制方法，通过无线传输自动遥控开、关灯，并能智能调节电压，遥测现场的工作电压、电流、功率等数据。照明控制系统采用管理部门统一的监控终端，并将信号传至管理中心。

本次方案中，小区的公共区域照明，推荐采用高效节能的 LED 步道灯，完善小区整体亮化；单元楼楼道照明，推荐整体更换为吸顶安装的 LED 声控灯，满足居民夜间出入需要；

（2）安防监控设计

小区的监视区包括：小区出入口、主干道。在小区的主要出入口、主干通道设有监控摄像机。监控摄像机可以在低照度情况下工作，昼夜监视小区情况。高清晰度的图像被统一接入安保中心，每一幅图像都被数字录像机记录下来，以备突发事件发生后的调查。

本次方案中，在各个小区的出入口及主、次干道增设安防监控摄

像机，摄像机以高清红外线枪机为主，配备立杆、背包，部分不适合立杆区域可挂墙安装，于八个片区内增设安保中心监控室，并配置监控计算机、显示屏与电源柜等；在部分小区的出入口增设门禁系统，为居民及其物质财产提供安全保障；

（3）杆线入地设计

老旧小区内的电力、通信架空线路走向杂乱，严重影响小区美观，且存在重大安全隐患，居民的人身安全得不到充分保障。

本次方案拟将小区内架空的电力与通信线路全部进行入地敷设处理，主要以排管与埋管相结合的形式，提升小区整体环境质量，减少安全隐患，架空的强、弱电线路进行入地敷设处理之前，需与供电部门及各通信运营商进行沟通与协调，确定施工形式及可行性。

（4）供配电系统设计

对小区内新增的照明系统、安防系统及充电桩系统等进行配套的供配电设计。本次方案拟于每个老旧小区的增设新的照明配电箱，配电箱电源引自就近市政低压电源，为本次改造内的公共区域照明、楼道照明、电动汽车充电桩及快递柜等提供供电回路，满足各项用电需求。

（五）建筑工程

1、设计依据

- (1) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014(2018 年版))
- (2) 《建筑采光设计标准》(GB50033-2013)
- (3) 《建筑地面设计规范》(GB50037-2014)

- (4) 《建筑制图标准》(GB50104-2010)
- (5) 《民用建筑设计通则》(GB50352-2019)
- (6) 《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222—2017)
- (7) 《安徽省居住建筑节能设计标准》(DB341466-2019)
- (8) 《安徽省公共建筑节能设计标准》(DB34/5076-2017)
- (9) 《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016
- (10) 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》
GB/T7106-2008
- (11) 老旧小区建筑节能改造应执行安徽省地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》

2、设计原则

(1) 功能性原则

确保民用建筑基础功能的有效发挥,是需要遵循的首要改造设计原则。民用建筑的价值体现是满足人们居住及公众活动需求,在设计改造方案的时候,应该结合民用建筑的功能要求和特殊使用需求,从隔热、保温、隔声、防潮等多方面建筑功能进行综合考虑,确定最佳的设计方案,采用最为合理的施工工艺,以保证民用建筑改造质量为前提,保证其使用功能的完善性,充分发挥民用建筑的实用价值,满足人们日常生活及活动需求。

(2) 安全性原则。

在对民用建筑进行改造设计时,必须将建筑安全考虑在内,避免对人们的生命财产安全造成威胁。在设计改造方案时,应先依据建筑

结构形式，对其荷载能力进行计算，确定建筑构件的大小；然后还需要对民用建筑的抗震等级进行计算，结合所处地理位置，对建筑结构采取必要的加固措施。同时，在装修民用建筑时，应优选选用强度和硬度较高、经久耐用的门窗、栏杆、顶棚等材料，并对这些部件进行加固处理，提高其稳定性，保证民用建筑的安全性，延长其使用寿命。

（3）效益性原则。

从民用建筑整体改造设计效益进行考虑，是尤为重要的一项原则，包括经济效益、社会效益和环保效益等几方面。首先，需要严格控制改造工程成本，通过加强改造施工过程中的质量控制，杜绝质量隐患的出现，来减少民用建筑投入使用后的维护费用。其次，应该结合城市整体规划，从促进城市可持续发展为最终目的，协调民用建筑改造工程与其他工程项目之间的关系。

3、设计范围

寿县老旧小区工程涉及专业范围较多，主要包括给排水、供配电、建筑、景观、道路等专业。其中建筑专业包含内容见下表：

表 4-4 建筑工程改造主要内容

序号	改造项	主要内容
1	屋面修缮	1、漏水的建筑物屋面，应结合实际情况按照施工工艺流程进行修缮，以达到防水和使用要求。宜结合建筑节能改造进行，宜选用平改坡方案。 2、屋面原太阳能水管应按单元集中布置。 3、屋面雨水立管及阳台排水管应分别设置,阳台排水管应接入污水管网。 4、结合屋顶修缮应对防雷设施进行修复更新。

2	立面整治	<p>1、对沿街建筑物较完整的外墙饰面宜进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。</p> <p>2、破损、风化严重的房屋外墙应结合实际进行防渗、粉刷处理。</p> <p>3、空调冷凝水管应改为有组织排水，禁止随意排放。空调外机机位宜整齐或设计遮挡装饰，并对住户原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，应督促采取加强或防护措施。</p>
3	楼道整治	<p>1、破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准，楼道内公共设施使用正常。</p> <p>2、应对影响正常使用的护栏、扶手进行整修。</p> <p>3、应对小区房屋公共楼梯间、走道的老旧照明灯进行更换。应选用节能型灯具，控制方式宜采用自动控制装置。</p>
4	新建公厕	新建公厕。
5	拆除违法搭建	将影响消防通道和存在安全隐患的违法搭建拆除。
6	更换门窗	将非保温门窗换成保温节能铝合金门窗。

4、系统设计

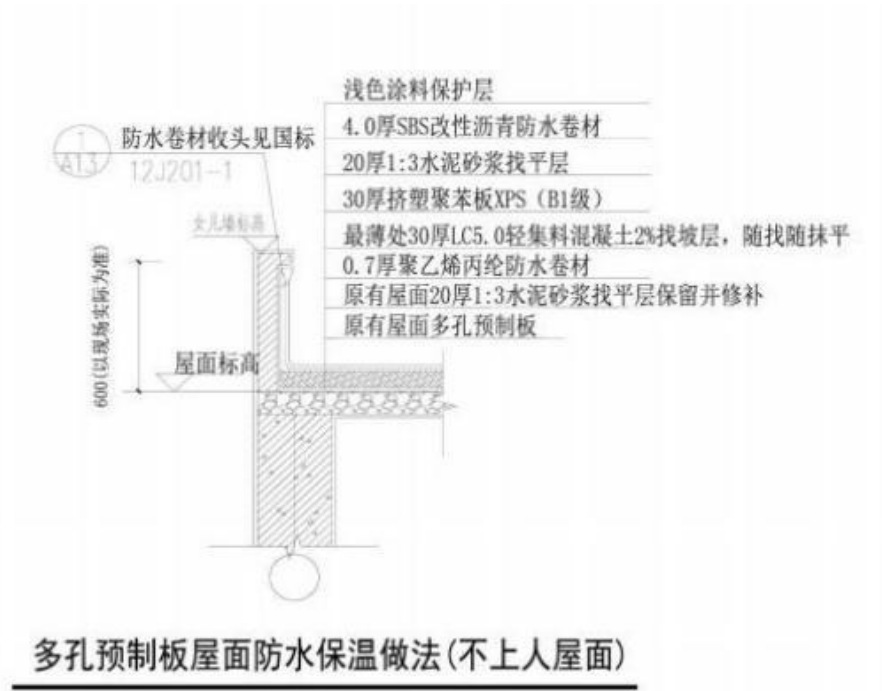
(1) 屋面防水整治

1) 根据安徽省住房和城乡建设厅《安徽省住房城乡建设厅关于组织力量对房屋使用安全情况开展排查的紧急通知》(皖建房明电【2014】9号)文件精神，在屋面防水施工前，请街道社居委及住户会同施工单位对所有单体楼逐一排查，如发现存在墙体、屋面、楼板开裂等安全隐患现象，暂停施工。

2) 施工单位在施工前应对原结构裂缝等缺陷做记录，并通知设计方处理。对发现的影响结构安全的问题，应在评估后确定是否需加

固处理。

3) 因本小区建设年代久远，甲方一般无法提供各单体楼原始图纸设计资料，施工前现场勘察，多孔板屋面及现浇板屋面做法分别参见附图。图中所涉及的有关单体楼的平面尺寸等数据，仅供参考。



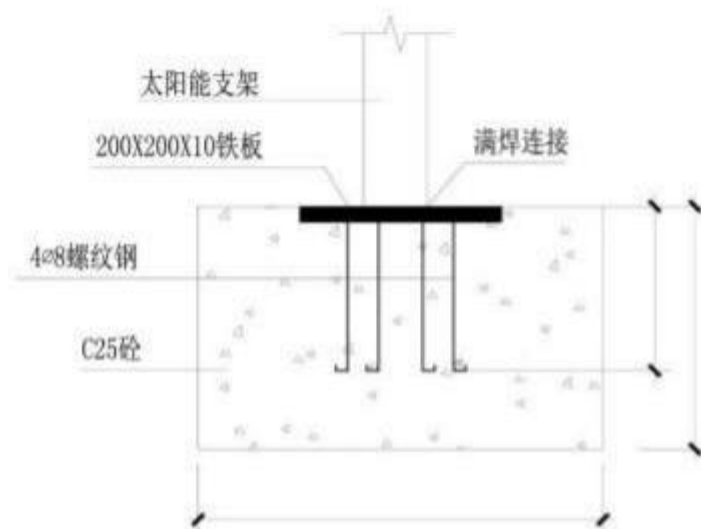


现浇板屋面保温防水做法(不上人屋面)

4) 防水施工时应注意对屋面原有结构层保护，避免施工对原结构层产生破坏；严禁大锤夯除、机械拆除等野蛮施工，采用人工小锤凿除。对屋面现有防雷带破损处进行修复，按原防雷网格，屋面设置 $\Phi 10$ 镀锌圆钢避雷带,修复办法参见国标《99D562(建筑物防雷设施安装)》。

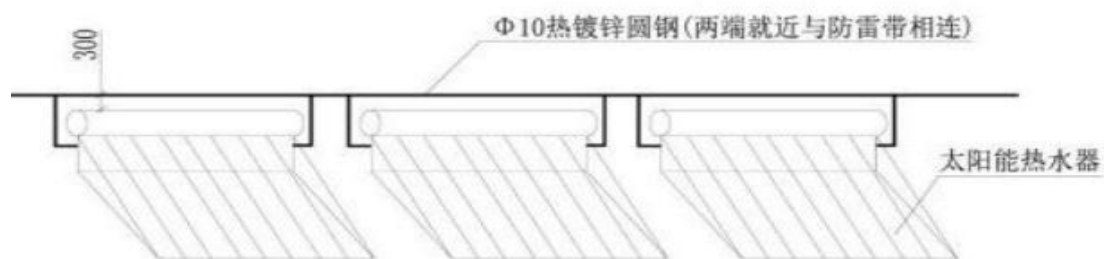
5) 屋面防水和保温工程施工时，拆除后的垃圾禁止在屋面上集中堆放，应及时清除、外运。

6) 屋面防水和保温工程施工时，应先移除太阳能热水器，待施工完毕后重新回位，采用 C25 砼块料 400*400*200(h)用作太阳能支架；太阳能复位安装距女儿墙不得小于 1.5m，做法参见附图。



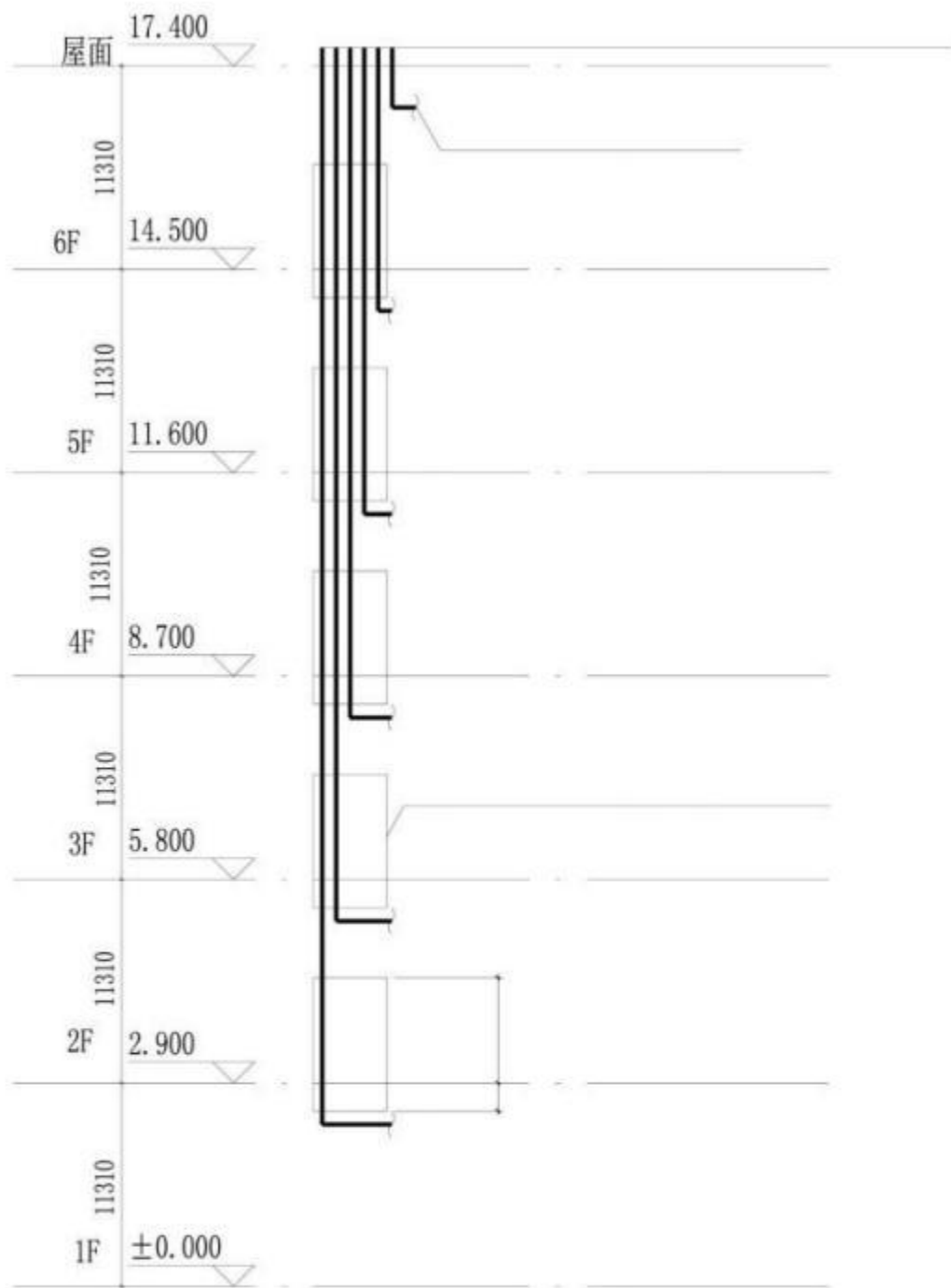
太阳能复位支架垫块详图

垫块尺寸为: 400*400*200 (H)



屋顶太阳能热水器防雷示意图

7) 屋面原太阳能水管应按单元统一收集, 采用半面直径为 160 的 UPVQ 雨水管, 固定于住宅外墙面, 参见附图。



太阳能套管安装示意图

- 注：1图中单体楼层高、分户太阳能接管长度等数据仅供参考，以实际为准。
 2. 太阳能套管安装位置靠近用户用水点、结合立面现状整齐布置。
 3. 太阳能专用PEX管为De20（含保温）。

8) 屋面施工时需注意不得破坏住户雨棚及外晒衣架等；屋面施

工时需注意对屋面原有违规搭建及废弃杂物等的拆除。

9) 屋面水落管全部更换, 破损雨水斗更换, 施工详见 01S302 第 5 页 87 型水落管及配套落水斗, 承插口、泄水管、管箍等均采用硬聚氯乙烯材料(PVC-U)。

10) 高跨屋面落水管出口处的底跨屋面上, 设 400*400*40 的 C20 混凝土接水管(水簸箕)。

11) 屋面人孔盖板及其配套装置均新做, 做法参照国标 11J930 第 J24 页 -1(H=400)。

12) 屋面防水施工时应按屋面做法要求, 分步实施, 确保楼下住户不得有渗漏, 并做好防水处理及防范措施。

13) 屋面防水施工时, 新旧混凝土连接处, 应凿毛并清理干净。

14) 屋面施工时, 应做好建筑周边的安全防护, 以及人行道的防护措施, 确保施工及行人安全。

15) 下水管道通气管伸出屋面部分, 若有损坏应做好修复处理, 以免影响使用。

(2) 整治提升建筑物外观

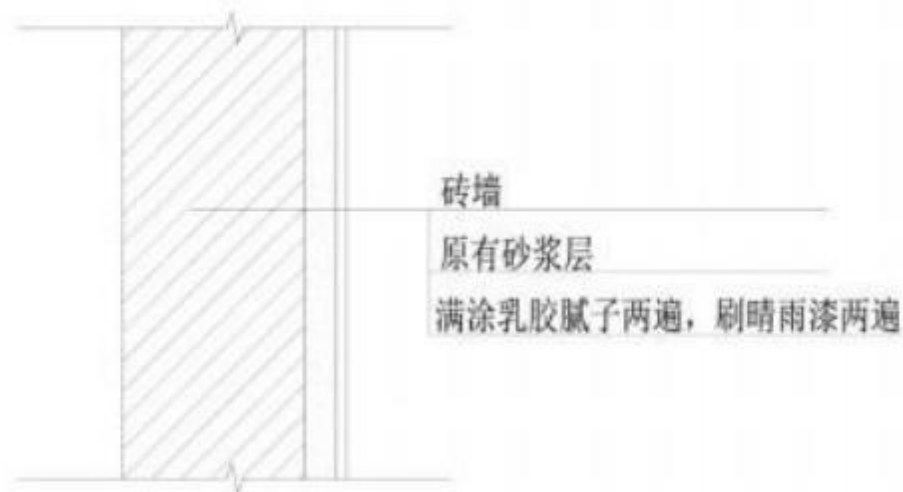
1) 小区建筑物外墙饰面均重新粉刷, 做法参见附图。



涂料外墙粉刷大样

无破损涂料外墙面

涂料外墙应铲除原有涂料层、砂浆层，修补破损的墙面。



围墙、庭院院墙及挡土墙粉刷大样

无破损围墙、庭院院墙墙面

涂料外墙应铲除原有涂料层、砂浆层，修补破损的墙面。



涂料外墙粉刷大样

有破损涂料外墙面

- 1、原有建筑外墙铲灰皮、打磨，保留墙面结构层。
- 2、住宅层高暂计2.9米，女儿墙高度以0.6米，实际高度现场核定。
- 3、住宅窗墙比为：北侧0.25, 南侧0.3, 东西侧0.05。
- 4、拆下的建筑垃圾及时运出小区。



围墙、庭院院墙及挡土墙粉刷大样

有破损围墙、庭院院墙墙面

- 1、原有建筑外墙铲灰皮、打磨，保留墙面结构层。
- 2、拆下的建筑垃圾及时运出小区。



干粘石外墙粉刷大样

- 1、原有建筑外墙为干粘石墙面时，首先应进行墙面清理。
- 2、单体建筑外墙油污严重的，应先彻底铲除油污层。
- 3、如干粘石墙面空鼓开裂，应铲除至结构层，抹平后粉刷，具体做法见有破损涂料外墙面粉刷大样图。
- 4、建筑拆下的建筑垃圾运出小区。

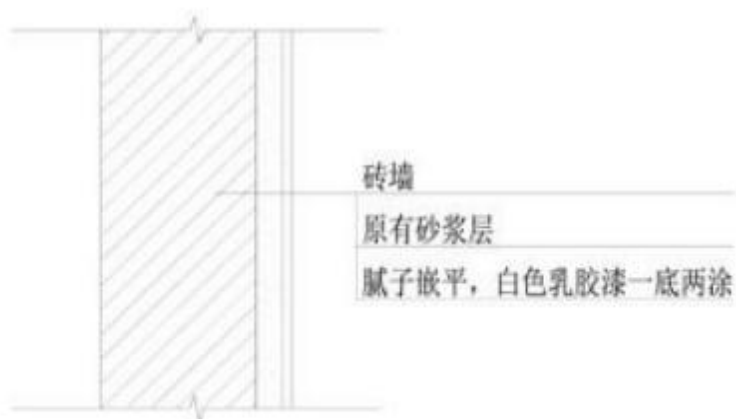
2) 对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理，达到防漏、美观效果。

3) 增设空调冷凝水管，每单元增设 4 根 De50 的 UPVC 排水管，长度实际测量。

4) 所有外墙雨水管更换为 UPVC 排水管，管径为 De110，原有雨水斗保留、破损雨水斗更换。

(3) 改造提升楼道环境

- 1) 所有单体楼的楼梯道墙壁重新粉刷，做法参见附图。



楼道墙体粉刷做法详图

无破损楼道墙体墙面

将旧墙面清除干净，用砂纸将墙面满磨一遍，刷去表面浮粉。



楼道顶棚粉刷做法详图

无破损顶棚

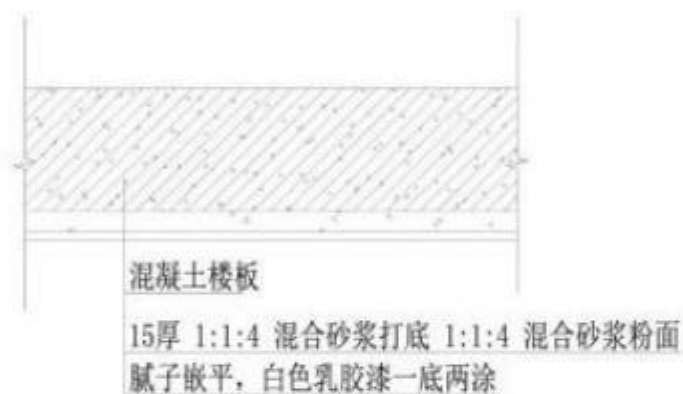
将旧墙面清除干净，用砂纸将墙面满磨一遍，刷去表面浮粉。



楼道墙体粉刷做法详图

有破损楼道墙体墙面

- 1、对墙表面凹陷坑洼较大的部分，铲除粉刷层和原有砂浆层，修补破损的墙面。
- 2、砂浆找平，再进行涂料粉刷。
- 3、拆下的建筑垃圾及时运出小区。



楼道顶棚粉刷做法详图

有破损顶棚

- 1、对墙表面凹陷坑洼较大的部分，铲除原有砂浆层，修补破损的楼道顶棚。
- 2、砂浆找平，再进行涂料粉刷。
- 3、拆下的建筑垃圾及时运出小区。

2) 小区原有楼道灯老旧损坏, 修整更换新型节能灯(带灯罩)。

3) 小区单体楼单元入口处增设成品奶报箱, 由建设单位选型。

(4) 拆除小区内部违章建筑

老旧小区违章搭建是指违反行政、民事法律规范或者业主公约等自治规约, 在已建成的住宅小区内利用公共部位、公共设施擅自新建、改建、扩建建筑物、构筑物或者其他附着物的行为。对占用小区绿地, 堵塞消防通道的违章建筑必须坚决拆除。

5、节能改造(有条件小区)

(1) 屋面墙体节能改造

1) 节能改造前应首先进行安全性评估, 对主体结构的后续使用年限少于 20 年的建筑, 不宜单独进行节能改造。

2) 节能改造前, 应对既有居住建筑进行节能诊断, 改造后还应对其改造效果进行评估。

3) 节能改造应在节能诊断基础上, 因地制宜地选择节能效果明显、投资成本低、对住户正常生活影响小的方案。

4) 节能改造前, 应以建筑物耗热量指标为判据进行建筑物围护结构性能化设计。实施全面节能改造后的建筑, 其改造部分的性能或效果应不低于现行行业标准《安徽省公共建筑节能设计标准》和《安徽省居住建筑节能设计标准》的规定。

5) 节能改造前宜先进行建筑物外立面的管线保护和改造。

6) 节能改造宜以一个集中供热系统为单位, 供热供暖系统节能改造和建筑围护结构节能改造应同步实施。

7) 节能改造时不应更改既有建筑主体结构构造。

8) 节能改造工程施工前，施工单位应编制专项施工方案，对施工人员应进行技术交底和专业技术培训。并应按相关的施工技术标准对施工过程实行质量控制。

9) 节能改造工程应优先选用安全、安装工艺便捷、对居民干扰少、对环境污染小的墙体保温技术。

10) 节能改造施工前应做好安全防护措施。

(2) 建筑门窗改造

更换节能门窗，节能门窗的各项指标需要满足现行行业标准《安徽省公共建筑节能设计标准》和《安徽省居住建筑节能设计标准》的规定。

6、增设公共卫生间

在有条件的区域，增设公共卫生间。

(六) 环境工程

1、总体设计

本次改造 35 个老旧小区共分为 5 个社区，整体划分为街巷型、单位大院型和商品房型等 3 种基本类型，根据现状调研，本次 35 个小区基本为基础类和完善类改造提升类型，通过环境改造提升，从而达到天然人居和谐的物质空间改善、社区品质、文化提升。

2、设计依据及标准

(1) 业主提供相关的规划资料；

(2) 现状调研资料、多媒体；

(3) 《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》；

(4) 《国办发〔2020〕23号文国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》；

(5) 行业最新国家规范；

(6) 其他相关资料；

3、设计原则

(1) 统一规划，片区打造

对距离近但分属不同管理主体的老旧小区，孤立打破小区分割，统一规划设计，进行集中连片改造，实现区域空间共有共享，区域资源统筹配置。

(2) 因地制宜，统筹推进

按照“先里子，后面自”“先基本，后提升”“先地下，后地上”的原则，以人为本，统筹安排改造工作，实行“一区一策”“一楼一策”，重点解决影响居住安全和居住功能等群众反映迫切的问题，在此基础上对小区建筑本体和周边环境适度改造提升。

4、设计范围

本次改造改造范围为寿县 35 个老旧小区，其中包括宅间及活动广场的环境提升，附属设施设计(包括非机动车停车位、分类垃圾亭、宣传栏、小区铭牌、楼栋标识、晾衣架、快递柜、健身设施、儿童游乐设施、雨棚等)，出入口及活动空间的适老化改造等。

5、共性设计

(1) 本次老旧小区景观改造，需要解决主要以下几个共性问题：

- 1) 绿化单一或缺乏，绿量不足；
- 2) 标识系统缺乏不完善；
- 3) 景观活动空间缺乏，配套设施不完善；
- 4) 公用设施缺乏；
- 5) 无适老化措施；

(2) 本次提升主要内容如下：

- 1) 绿化“见缝插针”式的修补，提升；
- 2) 完善小区标识系统；
- 3) 增加非机动车停车棚、分类垃圾亭、宣传栏、小区铭牌、楼栋标识、晾衣架、快递柜、健身设施、儿童游乐设施、雨棚等公用设施；
- 4) 适老化改造(坡道、护栏增设)；

(七) 路面工程

1、设计依据及标准

(1) 《市政公用工程设计文件编制深度规定(2013 年版)》(2013 年 4 月 10 日)

- (2) 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)
- (3) 《城市道路交叉口设计规程》(CJJ152-2010)
- (4) 《城市道路交叉口规划规范》(GB50647-2011)
- (5) 《城市道路工程技术规范》(GB51286-2018)
- (6) 《公路工程技术标准》(JTGB01—2014)
- (7) 《公路工程抗震规范》(JTGB02-2013)
- (8) 《公路路基设计规范》(JTGD30-2015)

- (9) 《城市道路路基设计规范》(CJJ194-2013)
- (10) 《公路路面基层施工技术细则》(JTG/TF20-2015)
- (11) 《公路路基施工技术规范》(JTGF10-2006)
- (12) 《公路沥青路面设计规范》(JTGD50-2017)
- (13) 《公路沥青路面施工技术规范》(JTGF40-2004)
- (14) 《公路水泥混凝土路面设计规范》(JTGD40-2011)
- (15) 《公路水泥混凝土路面施工技术细则》(JTGF30-2014)
- (16) 《公路水泥混凝土路面养护技术规范》(JTJ073.1-2001)
- (17) 《公路沥青路面养护技术规范》(JTJ073.2-2001)
- (18) 《国家建筑标准设计图集-城市道路专业图集》
- (19) 《城镇道路工程施工与质量验收规范》(CJJ1-2008)
- (20) 《城镇道路路面设计规范》(CJJ169-2012)
- (21) 《公路工程质量检验评定标准》(JTGF80/1-2004)
- (22) 《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
- (23) 《公路土工合成材料应用技术规范》(JTG/TD32-2012)
- (24) 《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》(2020 修订版)
- (25) 《安徽省老旧小区(环境)综合整治技术导则》
- (26) 寿县 1:2000 地形图
- (27) 《寿县十四五期间拟对改造老旧小区统计表》
- (28) 《寿县城镇老旧小区改造居民需求调查表》
- (29) 其它有关的设计规范、规程及标准

2、设计原则

(1) 遵循可持续发展的原则;

(2) 妥善处理好道路与周边建筑的关系, 正确处理好线路平、纵、横的组合, 在保证车辆行驶安全、畅通、快速的前提下, 减少工程数量, 节约工程投资;

(3) 坚持以人为本, 遵循“安全、适用、经济、美观”的原则; 以满足居民日常出行需求为目的, 还要体现出合理性、实施性和经济性。

(4) 在道路设计中应妥善处理地下管线与地上设施的矛盾, 贯彻先地下后地上的原则、避免造成反复开挖修复的浪费;

(5) 坚持改造与后期管理相结合原则。

(6) 参考《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》(2020 修订版)

(7) 参考《安徽省老旧小区(环境)综合整治技术导则》

3、设计范围

本次改造范围为寿县的 35 个老旧小区内部的主路和巷道, 以及部分现状停车场的改造。

4、系统设计

本次老旧小区道路改造分为四部分: 第一部分为现状道路翻挖新建(雨污分流小区需要对现状道路进行翻挖新建); 第二部分为现状水泥路白加黑改造(非雨污分流小区, 无需破路), 第三部分为部分现状停车场的改造; 第四部分为现状人行道无障碍坡道改造。

对于雨污分流小区, 道路改造分为三类:

(1) 结合雨污管道破路, 对现状道路翻挖新建, 然后采用 20cm

厚级配碎石+20cm 厚 5%水稳碎石+乳化沥青透层(PC-2)+6cm 中粒式沥青混凝土(AC-20)+粘层油+4cm 细粒式沥青混凝土(AC-13)的新建路面。



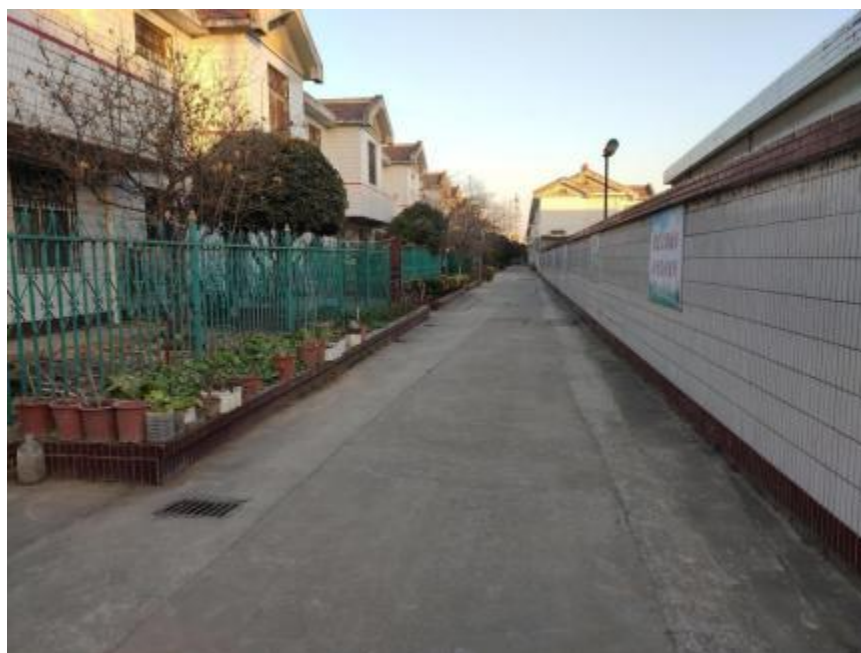
现状水泥路破坏严重

(2) 现状人行道破损较多，面砖品质较差，本次对现状人行道进行翻挖新建，然后新建 8cm 天然沙砾+15cm 厚透水混凝土(抗压强度大于等于 20MPa)+3cm 厚中沙找平层+预制透水砖(20*10*6cm)。



现状人行道面砖破损较多

(3) 无需改造管道处道路，先对现状水泥路面病害进行修复，然后采用粘层油+6cm 中粒式沥青混凝土(AC-20)+粘层油+4cm 细粒式沥青混凝土(AC-13)的路面结构进行白加黑改造。



现状巷道路面

对于非雨污分流小区，现状小区道路进行白加黑改造：

现状主路和巷道需要先对现状水泥路面病害进行修复，然后采用粘层油+6cm 中粒式沥青混凝土(AC-20)+粘层油+4cm 细粒式沥青混凝土(AC-13)的路面结构进行白加黑改造。



现状水泥路面

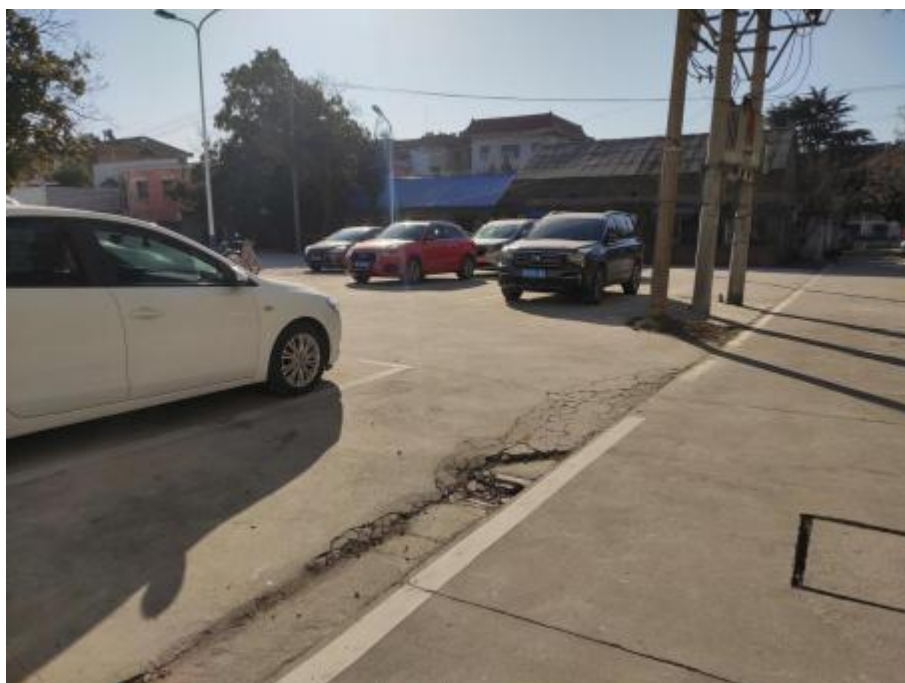
对于现状部分停车场进行改造：

(1) 现状沥青路面停车场路面状况良好，本次不进行改造。



现状沥青路面停车场

(2) 现状水泥路面停车场需先进行路面病害修复，然后采用粘层油+6cm 中粒式沥青混凝土(AC-20)+粘层油+4cm 细粒式沥青混凝土(AC-13)的路面结构进行白加黑改造。



现状水泥路面停车场

对于现状人行道无障碍坡道进行改造：

经现场调查，小区人行道多处缺少无障碍坡道，本次结合人行道改造在单元门、斑马线等处增设无障碍坡道。



现状人行道无障碍坡道缺失

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1.项目合规情况

目前本项目已经完成了立项批复、可行性研究报告的批复、用地情况的说明、环境影响评价情况的说明等前期合规性手续。

2.项目投资估算

（1）估算依据

《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

《关于前面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发【2020】23号）

国家发展改革委住房城乡建设部《关于加强城镇老旧小区改造配套基础设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）

《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）

《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》（发改投资规〔2019〕1035号）

安徽省人民政府办公厅《关于印发<全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案>的通知》（皖政办〔2020〕21号）

安徽省财政厅安徽省住房和城乡建设厅《关于印发<城市老旧小区整治改造专项资金管理办法>的通知》

安徽省发展改革委安徽省住房和城乡建设厅《关于加强城镇老旧小区

区改造配套基础设施建设有关事项的通知》

《安徽省住房和城乡建设厅关于征求全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见（征求意见稿）》（建房函〔2020〕778号）

《安徽省城镇老旧小区改造技术导则（2020修订版）》

《淮南市控制性详细规划通则》；

《淮南市“十四五”城镇老旧小区改造规划》；

《寿县县城总体规划(2013~2030年)》；

《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》发改投资规〔2023〕304号；

《投资项目可行性研究指南》（2017.10）；

《产业结构调整指导目录（2019年版）》；

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

项目建设单位提供的有关资料；

项目其他相关法律、法规、规范和标准等。

（2）编制说明

1）建设投资

①工程费用

工程费用的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指标的确定参照淮南土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。本项目建筑工程费用包括土建工程、安装工程、设备购置等费用。

②工程建设其他费用

工程建设其他费用，包括项目前期准备费用，勘察设计费用，建设单位管理费用、征地拆迁费等，依据标准《建设项目前期工作咨询收费暂行规定（计价格〔1999〕1283号）》、《基本建设项目建设成本管理规定（财建〔2016〕504号）》、《市政工程设计概算编制办法（建标〔2011〕1号）》、《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知（发改价格〔2007〕670号）》、《招标代理服务收费管理暂行办法的通知（国家发展计划委员会文件计价格〔2002〕1980号）》。

③工程建设预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，工程费用和工程建设其他费用的10%进行估算。

2) 建设期利息

项目拟融资18000.00万元，暂定利率为3.8%，建设期24个月。

总投资估算明细表

序号	工程或费用名称	建筑费用	设备及安装费用	其他费用	合计	数量	单位	单价（元/单位）	备注
一	工程费用	28801.41	0.00	0.00	28801.41				
(一)	红星社区	7483.27			7483.27				
1	老旧小区提升改造	5483.54			5483.54				
1.1	老县委大院住宅	4297.57			4297.57				
1.2	净湖园小区	340.32			340.32	0.00			
1.3	淮春三部	570.01			570.01				
1.4	酱品厂小区	275.64			275.64				
2	配套街巷提升改造	676.20			676.20				
2.1	钱李巷	189.00			189.00	2700.00	m²	700.00	
2.2	北照壁巷	179.20			179.20	2560.00	m²	700.00	
2.3	南照壁巷	179.20			179.20	2560.00	m²	700.00	
2.4	杨叉把巷	70.00			70.00	1000.00	m²	700.00	
2.5	吴家楼巷	58.80			58.80	840.00	m²	700.00	
3	配套公共停车场提升改造	389.5			389.5				
3.1	原县委大院公共停车场	332.50			332.50	6650.00	m²	500.00	
3.2	充电桩	57.00			57.00	57.00	个	10000.00	
4	配套商铺提升改造	934.04			934.04	15567.30	m²	600	
(二)	建设社区	8309.47			8309.47				
1	老旧小区提升改造	5102.02			5102.02				
1.1	老一中住宅区	849.34			849.34				
1.2	老二中住宅区	578.56			578.56				
1.3	小马家巷新村	901.10			901.10				
1.4	武家巷	770.16			770.16				

1.5	北街游乐场住宅区	266.21			266.21				
1.6	文广局及院内	220.53			220.53				
1.7	水务局家属区	943.75			943.75				
1.8	公安局家属区	410.36			410.36				
1.9	三中家属区	162.00			162.00				
2	配套街巷提升改造	1425.55			1425.55				
2.1	西大寺巷	302.40			302.40	4320.00	m²	700.00	
2.2	小马家巷	44.10			44.10	630.00	m²	700.00	
2.3	马家巷	24.50			24.50	350.00	m²	700.00	
2.4	大马家巷	29.40			29.40	420.00	m²	700.00	
2.5	武家巷	98.00			98.00	1400.00	m²	700.00	
2.6	仓巷	182.00			182.00	2600.00	m²	700.00	
2.7	何家巷	28.00			28.00	400.00	m²	700.00	
2.8	东大寺巷	105.00			105.00	1500.00	m²	700.00	
2.9	马营巷	75.60			75.60	1080.00	m²	700.00	
2.10	北梁家拐	122.50			122.50	1750.00	m²	700.00	
2.11	白帝巷	37.80			37.80	540.00	m²	700.00	
2.12	箭道巷	189.00			189.00	2700.00	m²	700.00	
2.13	北过驿巷	126.00			126.00	1800.00	m²	700.00	
2.14	城隍庙后巷	61.25			61.25	875.00	m²	700.00	
3	配套公共停车场提升改造	1124.50			1124.50				
3.1	城东小学公共停车场	262.50			262.50	5250.00	m²	500.00	
3.2	楚都春晓公共停车场	805.00			805.00	16100.00	m²	500.00	
3.3	充电桩	57.00			57.00	57.00	个	10000.00	
4	配套商铺提升改造	657.41			657.41	10956.80	m²	600	
(三)	民主社区	5305.46			5305.46				
1	老旧小区提升改造	3874.16			3874.16				
1.1	电影院家属区	678.64			678.64				
1.2	老住院部小区	320.09			320.09				

1.3	幸福居民点小区	208.68			208.68				
1.4	许家塘新村	256.55			256.55				
1.5	搬运站小区	275.84			275.84				
1.6	寿春苑东	402.76			402.76				
1.7	寿春苑西	1331.71			1331.71				
1.8	丽园家属区	399.89			399.89				
2	配套街巷提升改造	923.30			923.30				
2.1	沙果巷	210.00			210.00	3000.00	m²	700.00	
2.2	许家巷	168.00			168.00	2400.00	m²	700.00	
2.3	代台巷	73.50			73.50	1050.00	m²	700.00	
2.4	曹家巷	148.40			148.40	2120.00	m²	700.00	
2.5	留犊祠巷	42.00			42.00	600.00	m²	700.00	
2.6	城角巷	33.60			33.60	480.00	m²	700.00	
2.7	营坊巷	42.00			42.00	600.00	m²	700.00	
2.8	卫生巷	46.20			46.20	660.00	m²	700.00	
2.9	柏家巷	21.00			21.00	300.00	m²	700.00	
2.10	楼巷	44.10			44.10	630.00	m²	700.00	
2.11	清真寺巷	94.50			94.50	1350.00	m²	700.00	
3	配套公共停车场提升改造	123.00			123.00				
3.1	知春苑停车场	105.00			105.00	2100.00	m²	500.00	
3.2	充电桩	18.00			18.00	18.00	个	10000.00	
4	配套商铺提升改造	385.01			385.01	6416.77	m²	600	
(四)	永青社区	2123.55			2123.55				
1	老旧小区提升改造	1931.05			1931.05				
1.1	北街观巷寿西湖农场修造厂家属区	463.34			463.34				
1.2	西街四建公司家属区	289.81			289.81				
1.3	西街保险公司家属区	688.63			688.63				
1.4	西街新华书店家属区/西街定	489.27			489.27				

	湖粮站家属区								
2	配套街巷提升改造	192.50			192.50				
2.1	观巷	140.00			140.00	2000.00	m²	700.00	
2.2	鲍家井巷	52.50			52.50	750.00	m²	700.00	
(五)	新民社区	5579.66			5579.66				
1	老旧小区提升改造	4344.56			4344.56				
1.1	烟草别墅	591.74			591.74				
1.2	建行、农行家属区	269.74			269.74				
1.3	百货公司西仓库	939.94			939.94				
1.4	发行别墅	338.58			338.58				
1.5	税务宿舍	202.19			202.19				
1.6	红学新村	669.71			669.71				
1.7	西园小区	342.17			342.17				
1.8	淮春二部 200 号院内小区	339.36			339.36				
1.9	供电宿舍一	202.58			202.58				
1.10	紫城小区	448.55			448.55				
2	配套街巷提升改造	331.80			331.80				
2.1	税务巷	79.80			79.80	1140.00	m²	700.00	
2.2	大卫巷	88.20			88.20	1260.00	m²	700.00	
2.3	毛家巷	33.60			33.60	480.00	m²	700.00	
2.4	圆通寺巷	81.90			81.90	1170.00	m²	700.00	
2.5	单牌坊巷	16.80			16.80	240.00	m²	700.00	
2.6	花家拐巷	31.50			31.50	450.00	m²	700.00	
3	配套公共停车场提升改造	430.50			430.50				
3.1	老党校公共停车场	87.50			87.50	1750.00	m²	500.00	
3.2	城西小学公共停车场	157.50			157.50	3150.00	m²	500.00	
3.3	北门西停车场	122.50			122.50	2450.00	m²	500.00	
3.4	充电桩	63.00			63.00	63.00	个	10000.00	
4	配套商铺提升改造	472.80			472.80	7879.99	m²	600	

二	工程建设其他费用			2159.14	2159.14				
1	工程前期费			101.90	101.90				
2	建设单位管理费			328.01	328.01				
3	勘察设计费			781.20	781.20				
4	监理费			531.93	531.93				
5	招标代理服务			39.95	39.95				
6	工程造价咨询费			239.05	239.05				
7	土地报批、安评、环评等			17.20	17.20				
8	工程检测费			43.20	43.20				
9	施工图审查费			19.08	19.08				
10	工程保险费			57.60	57.60				
三	预备费			3096.06	3096.06				
1	基本预备费			3096.06	3096.06				
2	涨价预备费			0.00					
六	建设投资	28801.41	0.00	5255.19	34056.61				
七	建设期利息			684.00	684.00				
八	总投资	28801.41	0.00	5939.19	34740.61				

（二）资金筹措方案

1.资金来源

资金筹措（单位：万元）					
项目总投资	资本金			融资	
	财政统筹	发行专项债券用于项目资本金	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	专项债券	市场化融资
34,740.61	16,740.61			18,000.00	
占总投资比例（%）	48.19%			51.81%	

2.项目分年度专项债券发行计划

项目专项债券发行计划（单位：万元）

合计	2023年		2024年		2025年	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
18,000.00	-	20年	10,000.00	20年	8,000.00	20年

3.资金筹措及使用计划

项目		合计	2023年	2024年	2025年
项目总投资		34,740.61	7,000.00	16,000.00	11,740.61
资金筹措					
资本金	通过财政预算安排	16,740.61	7,000.00	6,000.00	3,740.61
	专项债券用于资本金部分	-	-	-	
	单位或社会资本方自有资金	-	-	-	
专项债券本金		18,000.00	-	10,000.00	8,000.00
市场化融资		-	-	-	

六、项目预期收益测算

（一）预期收益

1.本项目收入

（1）收入来源及测算依据

项目收入来源包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入。

（2）各类项目收入单价预测

1) 停车管理费收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租地面停车位 786 个，其中：红星社区 159 个，建设社区 427 个，民主社区 42 个，新民社区 158 个。经查询当地小区停车收费标准,预计 2026 年-2031 年每个停车位停车服务费为 60 元/月,2032 年-2037 年每个停车位停车服务费为 70 元/月，2038 年-2043 年每个停车位停车服务费为 80 元/月，2044 年每个停车位停车服务费为 90 元/月；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年-2034 年出租率为 90%，2035 年-2044 年出租率为 95%。

- 1、《寿县普通住宅小区物业综合服务费基准收费标准》
- 2、《寿县普通住宅小区车辆停放管理费收费标准》
- 3、《寿县普通住宅小区物业服务分等定级标准》

寿县普通住宅小区物业综合服务费基准收费标准

服务质基准收费标准（元/月、平方米）			备注
量等级	多层（无电梯）	小高层、高层（有电梯）	
一级	0.65	0.75	1、各等级基准收费标准上浮不超过20%，下浮不限。
二级	0.55	0.65	
三级	0.45	0.55	
四级	0.35	0.45	

寿县普通住宅小区车辆停放管理费最高收费标准

类型	停放形式	车型	收费标准 (元/月·辆)
机 动 车	露天泊位	三轮、四轮	30
		小型车	60
		中型车	150
	车库泊位（地上、地下车库）	小型车	180
非 机 动 车	车棚车位	自行车	8
		电动车	12
		电动三轮车	30
		摩托车	20

2) 充电桩服务费收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数约 345 个，其中：红星社区 74 个，建设社区 183 个，民主社区 18 个，新民社区 70 个。预计每套充电桩运营 4 小时/天，每小时耗电 30kW·h，每年按 365 天计算。红星社区充电桩年运营满负荷可充 $74 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 324.12$ 万 kW·h，建设社区充电桩年运营满负荷可充 $183 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 801.54$ 万 kW·h，民主社区充电桩年运营满负荷可充 $18 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 78.84$ 万 kW·h，新民社区充电桩年运营满负荷可充 $70 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 306.60$ 万 kW·h，经查询充电桩服务收

费标准,预计 2026 年每个充电桩收费 0.5 元/kW·h,以此为基础,每四年上涨 10%; 预计 2026 年负荷率为 30%, 2027 年负荷率为 40%, 2028 年负荷率为 50%, 2029 年负荷率为 60%, 2030 年-2034 年负荷率为 70%, 2035 年-2044 年负荷率为 75%。

关于我市电动汽车充电服务价格的通知

发布时间: 2016-11-30 00:00 文字大小: [太 中 小] 背景色: □□□□□□□□

寿县、凤台县、各区物价局, 各电动汽车充换电设施经营企业、各机动车停放服务企业:

根据《安徽省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(皖价商[2014]102号)文件有关规定, 现就我市电动汽车充电服务价格及有关事项通知如下:

一、电动汽车充电价格。

1、对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电, 执行大工业用电价格。2020年前, 暂免收基本电费。

2、其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中, 居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电, 执行居民用电价格中的合表用户电价; 党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

3、电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电, 提高电力系统利用效率, 降低充电成本。其中居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电, 在居民合表用户电价基础上, 每千瓦时平段上浮0.03元, 低谷下浮0.25元。

二、电动汽车充换电服务费标准。

1、2020年前, 对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理, 电动汽车充电服务费按充电电量收取。充换电服务费用于弥补充换电设施运营成本。

2、经营性专业充电桩主要分为电动出租车充电桩(站)、路面兴建的充电桩、公交车专用充电桩。除以上三类外, 都划定为非专业经营性充电设施。

3、经营性专业充电桩运营商充电服务费按电动汽车使用成本显著低于燃油(或低于燃气)汽车使用成本的原则核定, 充电最高服务费暂定为1.00元/千瓦时。

4、电动公交车充电站充电服务价格。电动公交车充电站充电服务费按充电电量收取。充换电服务费0.53元/kwh(经营企业通过政府招投标确定中标价格的, 按中标价格执行); 充电电费执行大工业用电价格, 免收基本电费。

5、电动公交车换电站换电服务价格。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行驶里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并定价制定, 即: 1.40元/公里。

6、非经营性充电桩充电的, 暂免充电服务费, 按所在充电场所的现行分类目录电价执行。

3) 广告位出租收入

75

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租广告位 227 个，其中，红星社区 52 个，建设社区 83 个，民主社区 33 个，永青社区 8 个，新民社区 51 个。经查询周边地区类似广告位收费标准情况，预计广告位 2026 年单价为 1,000 元/个/月，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年广告位租金单价；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2034 年出租率为 90%，2035-2044 年出租率为 95%。

4) 快递柜出租收入

项目建成后，新增小区内快递柜共 70 个，其中，红星社区 8 个，建设

芜湖市楼宇电梯轿厢框架广告



刊例价: 698元/面/周

所在地区: 安徽>芜湖

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 423mm (L) *570mm (H)

资源标签: 芜湖社区电梯广告

媒体概述: 电梯媒体与传统传媒 电梯广告媒体与传统媒体并不是直接的竞争关系,而是互补的,实现普及知名度提升,而电梯媒体则协助实现对核心目标消费者的重度覆盖,令整个媒体投资

180****8020 查看

社区 18 个，民主社区 16 个，永青社区 8 个，新民社区 20 个。经查询类似快递柜服务费收费标准情况，估计 2026 年每个快递柜服务费单价为 3,000 元/年，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年快递柜服务费收费单价。

对应以下为快递柜出租收入公式：

$$=70*3000(1+5\%)=70*3150=220500 \text{ 元}=20.05 \text{ 万元}$$

会让你安装。吴头快递柜进入小区还是有好处的，比如：物业官埋力既得

则与物业公司合作，需要交给物业公司场地费用，根据地理位置和格口数量收取场地费用，年均3000元。另外，丰巢快递柜进入小区，还要向物业缴纳一笔高额进场费。目前，一二线城市小区入场费平均在8000元左右；这笔钱年年都要交的。在丰巢快递柜没有收费之前，收取快递员约4毛钱一次的暂

快递柜投放小区费用多少钱查看全部榜单>> 发表帖子#快递柜投放小区费用多少钱# 暂无相关贴, 发布帖子

3) 配套商铺出租收入

项目建成后，可出租配套商铺面积为 40,820.86 m²，其中：红星社区 15,567.30 m²，建设社区 10,956.80 m²，民主社区 6,416.77 m²，新民社区 7,879.99 m²。经查询 2023 年周边商业出租单价情况，估计 2026 年商铺租金价格 39.00 元/m²/月，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年商铺金单价；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年-2034 年出租率为 90%，2035 年-2044 年出租率为 95%。

寿县 城投 公司房屋租赁合同

合同编号: SXCT-2021-

签订地点: 城投公司会议室

签订时间: 2021 年 2 月 18 日

出租方 (甲方) 寿县城市建设投资有限公司

承租方 (乙方) 鲍晓强

身份证/营业执照

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规和规章制度, 甲乙双方在平等、自愿的基础上, 就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:

第一条 房屋基本情况

本合同项下房屋坐落于南大街原轻工商厦第一层南第 4、5 间门面, 该房屋建筑面积共计约 85.12 平方米, 产权证号: __, 产权归 寿县城市建设投资有限公司所有。

第二条 租赁期限

房屋出租面积为约 85.12 m², 租赁期限自 2021 年 2 月 18 日至 2026 年 2 月 17 日, 共计 5 年。租期届满甲方对外公开招租。

第三条 租金、租金支付期限及方式

(一) 租金标准:

租金标准为: 按年计算, 每年租金 ¥ 385000 元人民币

大写: 叁拾捌万伍仟元整

租金上浮比例: _____。

(二) 租金支付时间: 租金按年度支付, 每年度支付一次。本合同签订后 3 日内乙方须付清第一个合同年度的租金。以后每年度第一个月前 3 个工作日内交付下一年度房屋租金。

(三) 租金支付方式: 原则上乙方应以银行转账方式在本合同约定的期限内将租金转入甲方指定的账户。(账户: 寿县城市建设投资有限公司, 账号: 176707117979 开户行: 中国银行寿县支行营业部), 缴款时请注明乙方名称及缴款事由。

(四) 甲方收取租金后, 应及时向工商行政管理部门申报所得收入税收。

（2）运营期收入预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，2045 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.红星社区										
1.1 停车管理费收入										
车位个数	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00
停靠率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00
小计	6.87	8.01	9.16	10.30	10.30	10.30	12.02	12.02	12.02	12.69
1.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	75.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	48.62	64.82	81.03	97.24	124.79	124.79	124.79	124.79	137.26	147.07
1.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
小计	37.44	43.68	52.42	58.97	61.92	61.92	65.01	65.01	68.26	72.06
1.4 快递柜服务费收入										
个数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
小计	2.40	2.40	2.52	2.52	2.65	2.65	2.78	2.78	2.92	2.92
1.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	39.00	39.00	40.95	40.95	43.00	43.00	45.15	45.15	47.40	47.40
小计	437.13	509.98	611.98	688.48	722.90	722.90	759.05	759.05	797.00	841.28
2.建设社区										
2.1 停车管理费收入										
车位个数	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00
停靠率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00
小计	18.45	21.52	24.60	27.67	27.67	27.67	32.28	32.28	32.28	34.07
2.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	75.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	120.23	160.31	200.39	240.46	308.59	308.59	308.59	308.59	339.45	363.70
2.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
小计	59.76	69.72	83.66	94.12	98.83	98.83	103.77	103.77	108.96	115.01
2.4 快递柜服务费收入										
个数	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
小计	5.40	5.40	5.67	5.67	5.95	5.95	6.25	6.25	6.56	6.56

2.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	39.00	39.00	40.95	40.95	43.00	43.00	45.15	45.15	47.40	47.40
小计	307.67	358.94	430.73	484.58	508.80	508.80	534.24	534.24	560.96	592.12
3.民主社区										
3.1 停车管理费收入										
车位个数	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
停靠率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00
小计	1.81	2.12	2.42	2.72	2.72	2.72	3.18	3.18	3.18	3.35
3.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	75.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	11.83	15.77	19.71	23.65	30.35	30.35	30.35	30.35	33.39	35.77
3.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
小计	23.76	27.72	33.26	37.42	39.29	39.29	41.26	41.26	43.32	45.73
3.4 快递柜服务费收入										
个数	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
小计	4.80	4.80	5.04	5.04	5.29	5.29	5.56	5.56	5.83	5.83
3.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77

出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	39.00	39.00	40.95	40.95	43.00	43.00	45.15	45.15	47.40	47.40
小计	180.18	210.21	252.26	283.79	297.98	297.98	312.88	312.88	328.52	346.77
4.永青社区										
4.1 广告位出租收入										
广告位个数（个）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
小计	5.76	6.72	8.06	9.07	9.53	9.53	10.00	10.00	10.50	11.09
4.2 快递柜服务费收入										
个数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
小计	2.40	2.40	2.52	2.52	2.65	2.65	2.78	2.78	2.92	2.92
5.新民社区										
5.1 停车管理费收入										
车位个数	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
停靠率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00
小计	6.83	7.96	9.10	10.24	10.24	10.24	11.94	11.94	11.94	12.61
5.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	75.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	45.99	61.32	76.65	91.98	118.04	118.04	118.04	118.04	129.85	139.12
5.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%

单价（元/个/月）	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
小计	36.72	42.84	51.41	57.83	60.73	60.73	63.76	63.76	66.95	70.67
5.4 快递柜服务费收入										
个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
小计	6.00	6.00	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.29	7.29
5.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	39.00	39.00	40.95	40.95	43.00	43.00	45.15	45.15	47.40	47.40
小计	221.27	258.15	309.78	348.50	365.93	365.93	384.22	384.22	403.43	425.85
合计	1,591.32	1,890.79	2,278.67	2,589.07	2,821.77	2,821.77	2,939.70	2,939.70	3,112.79	3,294.48

（续上表）

收入类型/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1.红星社区										
1.1 停车管理费收入										
车位个数	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	90.00	—
小计	12.69	12.69	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	16.31	232.38
1.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	—
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	—
小计	147.07	147.07	161.78	161.78	161.78	161.78	177.95	177.95	177.95	2,550.31
1.3 广告位出租收入										

广告位个数（个）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	75.66	75.66	79.44	79.44	83.41	83.41	87.58	87.58	91.96	1,330.83
1.4 快递柜服务费收入										
个数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	3.06	3.06	3.22	3.22	3.38	3.38	3.55	3.55	3.72	56.68
1.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	15,567.30	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	883.34	883.34	927.51	927.51	973.89	973.89	1,022.58	1,022.58	1,073.71	15,538.10
2.建设社区										
2.1 停车管理费收入										
车位个数	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	90.00	—
小计	34.07	34.07	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	43.81	624.08
2.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	—
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	—
小计	363.70	363.70	400.07	400.07	400.07	400.07	440.08	440.08	440.08	6,306.82
2.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—

单价（元/个/月）	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	120.76	120.76	126.80	126.80	133.14	133.14	139.80	139.80	146.79	2,124.22
2.4 快递柜服务费收入										
个数	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	6.89	6.89	7.24	7.24	7.60	7.60	7.98	7.98	8.38	127.46
2.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	621.73	621.73	652.81	652.81	685.45	685.45	719.73	719.73	755.71	10,936.23
3.民主社区										
3.1 停车管理费收入										
车位个数	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	90.00	—
小计	3.35	3.35	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	4.31	61.39
3.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	—
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	—
小计	35.77	35.77	39.35	39.35	39.35	39.35	43.29	43.29	43.29	620.33
3.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	48.01	48.01	50.41	50.41	52.94	52.94	55.58	55.58	58.36	844.55

3.4 快递柜服务费收入										
个数	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	6.13	6.13	6.43	6.43	6.75	6.75	7.09	7.09	7.45	113.29
3.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	364.11	364.11	382.32	382.32	401.43	401.43	421.50	421.50	442.58	6,404.75
4.永青社区										
4.1 广告位出租收入										
广告位个数（个）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	11.64	11.64	12.22	12.22	12.83	12.83	13.47	13.47	14.15	204.73
4.2 快递柜服务费收入										
个数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	3.06	3.06	3.22	3.22	3.38	3.38	3.55	3.55	3.72	56.68
5.新民社区										
5.1 停车管理费收入										
车位个数	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	90.00	—
小计	12.61	12.61	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	16.21	230.93
5.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	—

负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	—
小计	139.12	139.12	153.03	153.03	153.03	153.03	168.33	168.33	168.33	2,412.42
5.3 广告位出租收入										
广告位个数（个）	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	74.20	74.20	77.91	77.91	81.81	81.81	85.90	85.90	90.19	1,305.23
5.4 快递柜服务费收入										
个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	7.66	7.66	8.04	8.04	8.44	8.44	8.86	8.86	9.31	141.63
5.5 配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	447.14	447.14	469.49	469.49	492.97	492.97	517.62	517.62	543.50	7,865.22
合计	3,421.77	3,421.77	3,632.97	3,632.97	3,773.33	3,773.33	3,996.12	3,996.12	4,159.82	60,088.26

2.项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、燃料动力成本、工程维护费成本、综合管理费、广告位材料等成本及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

估计本项目配置员工为 35 人，其中：红星社区 4 人，建设社区 9 人，民主社区 8 人，永青社区 4 人，新民社区 10 人。参照《淮南统计年鉴 2022》2021 年其他服务业工资标准，预计 2026 年人均人员成本支出为 6.50 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后 2026-2044 年人均人员成本支出。

房地产业	31303	35162	60242	66377	73339	111741
租赁和商务服务业	33832	49799	52583	66820	63657	50125
科学研究和技术服务业	59324	63921	72432	77170	83063	94282
水利、环境和公共设施管理业	35210	36496	56529	43573	45024	58786
居民服务、修理和其他服务业	36378	37770	51163	37544	44613	58309
教育	63424	70133	97923	102546	111654	109237
卫生和社会工作	56194	61018	76618	79503	88640	94494

2) 燃料动力成本

燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，年产生用水量 6.63 万吨，其中：红星社区 1.70 万吨，建设社区 1.89 万吨，民主社区 1.28 万吨，永青社区 0.48 万吨，新民社区 1.28 万吨；年产生用电量 20.18

万 kW·h，其中：红星社区 5.19 万 kW·h，建设社区 5.76 万 kW·h，民主社区 3.89 万 kW·h，永青社区 1.47 万 kW·h，新民社区 3.87 万 kW·h，根据淮南市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按 3.38 元/吨、0.70 元/kW·h 计算。预计水费 6 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

3) 工程维护费成本

本项目工程维护费成本按照工程费用（28,801.41 万元）的 5%估计 2026 年工程维护费成本约为 144.02 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后 2026-2044 年工程维护费成本。

4) 综合管理费

按照工程维护费成本与人员成本之和的 6%计算。

5) 广告牌材料等成本

按照广告位收入的 20%测算成本，主要为更换广告位涉及的材料费用。

6) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，停车管理费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入适用 9%增值税税率；充电桩服务费收入适用 13%增值税税率；城建税税率 5%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；配套商铺出租收入适用 12%房产税税率，企业所得

税 25%税率。根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2,812.01 万元，各项收入预计增值税销项税额 5,347.52 万元，应交增值税 2,535.51 万元。城建税为 126.75 万元，教育费附加为 76.06 万元，地方教育费附加为 50.72 万元，房产税税费 4,485.61 万元，所得税税费 4,396.08 万元，相关税费合计为 11,670.73 万元。

（3）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰计算，本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，发行费用 19.80 万元。

（4）财务费用

本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 11,160.00 万元。

(5) 项目成本预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，2045 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.红星社区										
1.1 人员成本										
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人员工资（万元/人）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	26.00	26.00	27.30	27.30	28.67	28.67	30.10	30.10	31.60	31.60
1.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
单价（元/吨）	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计（万元）	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	6.90	6.90	6.90	6.90
用电量（万 kwh）	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
小计	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38	10.53	10.53	10.53	10.53
1.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	37.42	37.42	39.29	39.29	41.26	41.26	43.32	43.32	45.48	45.48
小计	37.42	37.42	39.29	39.29	41.26	41.26	43.32	43.32	45.48	45.48

1.4 综合管理费	3.81	3.81	4.00	4.00	4.20	4.20	4.40	4.40	4.63	4.63
1.5 广告牌材料等成本	7.49	8.74	10.48	11.79	12.38	12.38	13.00	13.00	13.65	14.41
2.建设社区										
2.1 人员成本										
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
人员工资（万元/人）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	58.50	58.50	61.43	61.43	64.50	64.50	67.72	67.72	71.11	71.11
2.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
单价（元/吨）	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计（万元）	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	7.67	7.67	7.67	7.67
用电量（万 kwh）	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
小计	10.42	10.42	10.42	10.42	10.42	10.42	11.70	11.70	11.70	11.70
2.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	41.55	41.55	43.63	43.63	45.81	45.81	48.10	48.10	50.50	50.50
小计	41.55	41.55	43.63	43.63	45.81	45.81	48.10	48.10	50.50	50.50
2.4 综合管理费	6.00	6.00	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.30	7.30
2.5 广告牌材料等成本	11.95	13.94	16.73	18.82	19.77	19.77	20.75	20.75	21.79	23.00
3.民主社区										
3.1 人员成本										
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人员工资（万元/人）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	52.00	52.00	54.60	54.60	57.33	57.33	60.20	60.20	63.21	63.21

3.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28
单价（元/吨）	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计（万元）	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	5.19	5.19	5.19	5.19
用电量（万 kwh）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72
小计	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.91	7.91	7.91	7.91
3.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	26.53	26.53	27.86	27.86	29.25	29.25	30.71	30.71	32.25	32.25
小计	26.53	26.53	27.86	27.86	29.25	29.25	30.71	30.71	32.25	32.25
3.4 综合管理费	4.71	4.71	4.95	4.95	5.19	5.19	5.45	5.45	5.73	5.73
3.5 广告牌材料等成本	4.75	5.54	6.65	7.48	7.86	7.86	8.25	8.25	8.66	9.15
4.永青社区										
4.1 人员成本										
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人员工资（万元/人）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	26.00	26.00	27.30	27.30	28.67	28.67	30.10	30.10	31.60	31.60
4.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
单价（元/吨）	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计（万元）	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.95	1.95	1.95	1.95
用电量（万 kwh）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03

小计	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.98	2.98	2.98	2.98
4.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	10.62	10.62	11.15	11.15	11.71	11.71	12.29	12.29	12.91	12.91
小计	10.62	10.62	11.15	11.15	11.71	11.71	12.29	12.29	12.91	12.91
4.4 综合管理费	2.20	2.20	2.31	2.31	2.42	2.42	2.54	2.54	2.67	2.67
4.5 广告牌材料等成本	1.15	1.34	1.61	1.81	1.91	1.91	2.00	2.00	2.10	2.22
5.新民社区										
5.1 人员成本										
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人员工资（万元/人）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	65.00	65.00	68.25	68.25	71.66	71.66	75.25	75.25	79.01	79.01
5.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28
单价（元/吨）	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计（万元）	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	5.19	5.19	5.19	5.19
用电量（万 kwh）	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
小计	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.90	7.90	7.90	7.90
5.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	27.90	27.90	29.30	29.30	30.76	30.76	32.30	32.30	33.91	33.91
小计	27.90	27.90	29.30	29.30	30.76	30.76	32.30	32.30	33.91	33.91
5.4 综合管理费	5.57	5.57	5.85	5.85	6.15	6.15	6.45	6.45	6.78	6.78
5.5 广告牌材料等成本	7.34	8.57	10.28	11.57	12.15	12.15	12.75	12.75	13.39	14.13
6、相关税费										

6.1 增值税										
增值税销项税	138.75	165.94	200.41	228.50	251.88	251.88	261.62	261.62	277.80	294.29
期初待抵扣进项税	2,812.01	2,673.26	2,507.32	2,306.91	2,078.41	1,826.53	1,574.65	1,313.03	1,051.41	773.61
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.5 房产税小计	126.19	147.22	176.67	198.75	208.69	208.69	219.13	219.13	230.08	242.86
6.6 所得税										
年折旧额	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19
财务费用	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
应纳税所得额	-400.09	-127.10	204.00	486.60	686.08	686.08	764.73	764.73	901.22	1,066.81
所得税费用小计	—	—	—	—	212.38	171.53	191.18	191.18	225.31	266.70
相关税费小计	126.19	147.22	176.67	198.75	421.07	380.22	410.31	410.31	455.39	509.56
运营成本费用合计	589.22	615.70	672.48	700.28	945.88	905.03	963.96	963.96	1,034.69	1,092.18

（续上表）

成本类型/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1.红星社区										
1.1 人员成本										
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	—
人员工资（万元/人）	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	33.18	33.18	34.84	34.84	36.58	36.58	38.41	38.41	40.33	613.69
1.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	—

单价（元/吨）	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计（万元）	6.90	6.90	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	9.93	—
用电量（万 kwh）	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	—
小计	10.53	10.53	11.91	11.91	11.91	11.91	11.91	11.91	13.56	204.48
1.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	47.76	47.76	50.15	50.15	52.65	52.65	55.29	55.29	58.05	—
小计	47.76	47.76	50.15	50.15	52.65	52.65	55.29	55.29	58.05	883.29
1.4 综合管理费	4.86	4.86	5.10	5.10	5.35	5.35	5.62	5.62	5.90	89.84
1.5 广告牌材料等成本	15.13	15.13	15.89	15.89	16.68	16.68	17.52	17.52	18.39	266.15
2.建设社区										
2.1 人员成本										
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
人员工资（万元/人）	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	74.66	74.66	78.40	78.40	82.32	82.32	86.43	86.43	90.75	1,380.89
2.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	—
单价（元/吨）	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计（万元）	7.67	7.67	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	11.04	—
用电量（万 kwh）	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	—
小计	11.70	11.70	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	15.07	227.17
2.3 工程维护费成本										

工程维护费（万元/年）	53.03	53.03	55.68	55.68	58.47	58.47	61.39	61.39	64.46	—
小计	53.03	53.03	55.68	55.68	58.47	58.47	61.39	61.39	64.46	980.78
2.4 综合管理费	7.66	7.66	8.04	8.04	8.45	8.45	8.87	8.87	9.31	141.69
2.5 广告牌材料等成本	24.15	24.15	25.36	25.36	26.63	26.63	27.96	27.96	29.36	424.83
3.民主社区										
3.1 人员成本										
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	—
人员工资（万元/人）	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	66.37	66.37	69.68	69.68	73.17	73.17	76.83	76.83	80.67	1,227.45
3.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	—
单价（元/吨）	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计（万元）	5.19	5.19	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	7.48	—
用电量（万 kwh）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	—
小计	7.91	7.91	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	10.20	153.66
3.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	33.86	33.86	35.55	35.55	37.33	37.33	39.20	39.20	41.16	—
小计	33.86	33.86	35.55	35.55	37.33	37.33	39.20	39.20	41.16	626.24
3.4 综合管理费	6.01	6.01	6.31	6.31	6.63	6.63	6.96	6.96	7.31	111.19
3.5 广告牌材料等成本	9.60	9.60	10.08	10.08	10.59	10.59	11.12	11.12	11.67	168.90
4.永青社区										
4.1 人员成本										
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	—

人员工资（万元/人）	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	33.18	33.18	34.84	34.84	36.58	36.58	38.41	38.41	40.33	613.69
4.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	—
单价（元/吨）	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计（万元）	1.95	1.95	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.80	—
用电量（万 kwh）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	—
小计	2.98	2.98	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.83	57.83
4.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	13.55	13.55	14.23	14.23	14.94	14.94	15.69	15.69	16.48	—
小计	13.55	13.55	14.23	14.23	14.94	14.94	15.69	15.69	16.48	250.66
4.4 综合管理费	2.80	2.80	2.94	2.94	3.09	3.09	3.25	3.25	3.41	51.85
4.5 广告牌材料等成本	2.33	2.33	2.44	2.44	2.57	2.57	2.69	2.69	2.83	40.94
5.新民社区										
5.1 人员成本										
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	—
人员工资（万元/人）	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	82.96	82.96	87.11	87.11	91.46	91.46	96.03	96.03	100.84	1,534.30
5.2 燃料动力成本										
用水量（万吨）	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	—
单价（元/吨）	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计（万元）	5.19	5.19	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	7.48	—
用电量（万 kwh）	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	—

单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	—
小计	7.90	7.90	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	10.19	153.47
5.3 工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	35.61	35.61	37.39	37.39	39.26	39.26	41.22	41.22	43.28	
小计	35.61	35.61	37.39	37.39	39.26	39.26	41.22	41.22	43.28	658.58
5.4 综合管理费	7.11	7.11	7.47	7.47	7.84	7.84	8.24	8.24	8.65	131.57
5.5 广告牌材料等成本	14.84	14.84	15.58	15.58	16.36	16.36	17.18	17.18	18.04	261.04
6、相关税费										
6.1 增值税										
增值税销项税	304.80	304.80	324.46	324.46	336.05	336.05	356.90	356.90	370.41	5,347.52
期初待抵扣进项税	479.32	174.52	—	—	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	130.28	324.46	324.46	336.05	336.05	356.90	356.90	370.41	2,535.51
6.2 城建税小计	—	6.51	16.22	16.22	16.80	16.80	17.84	17.84	18.52	126.75
6.3 教育费附加小计	—	3.91	9.73	9.73	10.08	10.08	10.71	10.71	11.11	76.06
6.4 地方教育费附加小计	—	2.61	6.49	6.49	6.72	6.72	7.14	7.14	7.41	50.72
6.5 房产税小计	255.01	255.01	267.76	267.76	281.15	281.15	295.20	295.20	309.96	4,485.61
6.6 所得税										
年折旧额	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	—
财务费用	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	427.00	—
应纳税所得额	1,154.90	1,141.87	1,287.10	1,287.10	1,383.04	1,383.04	1,558.33	1,558.33	1,797.56	—
所得税费用小计	288.72	285.47	321.77	321.77	345.76	345.76	389.58	389.58	449.39	4,396.08
相关税费小计	543.73	683.79	946.43	946.43	996.56	996.56	1,077.37	1,077.37	1,166.80	11,670.73
运营成本费用合计	1,153.40	1,293.46	1,589.91	1,589.91	1,669.91	1,669.91	1,782.08	1,782.08	1,910.87	22,924.91

3.净收益预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。收益及成本费用预测情况如下，本项目净收益为 37,143.55 万元，项目净收益预测情况如下：

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
2024 年	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	—	8.80	-8.80
2026 年	1,591.32	589.22	—	1,002.10
2027 年	1,890.79	615.70	—	1,275.09
2028 年	2,278.67	672.48	—	1,606.19
2029 年	2,589.07	700.28	—	1,888.79
2030 年	2,821.77	945.88	—	1,875.89
2031 年	2,821.77	905.03	—	1,916.74
2032 年	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2033 年	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2034 年	3,112.79	1,034.69	—	2,078.10
2035 年	3,294.48	1,092.18	—	2,202.30
2036 年	3,421.77	1,153.40	—	2,268.37
2037 年	3,421.77	1,293.46	—	2,128.31
2038 年	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2039 年	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2040 年	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2041 年	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2042 年	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2043 年	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2044 年	4,159.82	1,910.87	—	2,248.95
合计	60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55

（二）债务还本付息（偿债计划）情况

1.专项债券还本付息情况

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目拟发行专项债券18,000.00万元，分两年发行，其中：2024年上半年已发行金额为10,000.00万元，发行债券实际利率为2.62%，2025年上半年计划发行金额为8,000.00万元（本批次发行3,000.00万元），假设发行利率3.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

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 应付利息
2024 年	—	10,000.00	—	10,000.00	2.62%	131.00
2025 年	10,000.00	8,000.00	—	18,000.00	2.62%/3.70%	410.00
2026 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2027 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2028 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2029 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2030 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2031 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2032 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2033 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2034 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2035 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2036 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2037 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2038 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2039 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2040 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2041 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2042 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00

2043 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2044 年	18,000.00	—	10,000.00	8,000.00	2.62%/3.70%	427.00
2045 年	8,000.00	—	8,000.00	—	3.70%	148.00
合 计		18,000.00	18,000.00	—	—	11,160.00

本项目债券还本付息总额为 29,160.00 万元。

2.总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	18,000.00
专项债券利息总额	11,160.00
专项债券本息总额	29,160.00
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	18,000.00
总债务利息	11,160.00
总债务本息	29,160.00

(三) 偿债指标计算

预期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：

- 1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.07
- 2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.27
- 3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.20
- 4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.27
- 5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.20

(四) 资金测算平衡情况

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			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益

2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,591.32	589.22	—	1,002.10
2027 年	—	558.00	558.00	1,890.79	615.70	—	1,275.09
2028 年	—	558.00	558.00	2,278.67	672.48	—	1,606.19
2029 年	—	558.00	558.00	2,589.07	700.28	—	1,888.79
2030 年	—	558.00	558.00	2,821.77	945.88	—	1,875.89
2031 年	—	558.00	558.00	2,821.77	905.03	—	1,916.74
2032 年	—	558.00	558.00	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2033 年	—	558.00	558.00	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2034 年	—	558.00	558.00	3,112.79	1,034.69	—	2,078.10
2035 年	—	558.00	558.00	3,294.48	1,092.18	—	2,202.30
2036 年	—	558.00	558.00	3,421.77	1,153.40	—	2,268.37
2037 年	—	558.00	558.00	3,421.77	1,293.46	—	2,128.31
2038 年	—	558.00	558.00	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2039 年	—	558.00	558.00	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2040 年	—	558.00	558.00	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2041 年	—	558.00	558.00	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2042 年	—	558.00	558.00	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2043 年	—	558.00	558.00	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	4,159.82	1,910.87	—	2,248.95
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55
本息覆盖倍数				1.27			

（五）现金流量表

金额单位：人民币万元

项 目	2023-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,591.32	1,890.79	2,278.67	2,589.07	2,821.77	2,821.77
经营活动流出小计	—	589.22	615.70	672.48	700.28	945.88	905.03
经营活动净流量	—	1,002.10	1,275.09	1,606.19	1,888.79	1,875.89	1,916.74
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	34,056.61	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-34,056.61	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	34,740.61	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	560.80	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
筹资活动净流量	34,179.81	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00
四、现金及现金等价物年增加额	123.20	444.10	717.09	1,048.19	1,330.79	1,317.89	1,358.74
五、年初现金结余	—	123.20	567.30	1,284.39	2,332.58	3,663.37	4,981.26
六、期末资金	123.20	567.30	1,284.39	2,332.58	3,663.37	4,981.26	6,340.00

（续上表）

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	2,939.70	2,939.70	3,112.79	3,294.48	3,421.77	3,421.77	3,632.97
经营活动流出小计	963.96	963.96	1,034.69	1,092.18	1,153.40	1,293.46	1,589.91
经营活动净流量	1,975.74	1,975.74	2,078.10	2,202.30	2,268.37	2,128.31	2,043.06
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	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
筹资活动净流量	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00

四、现金及现金等价物年增加额	1,417.74	1,417.74	1,520.10	1,644.30	1,710.37	1,570.31	1,485.06
五、年初现金结余	6,340.00	7,757.74	9,175.48	10,695.58	12,339.88	14,050.25	15,620.56
六、期末资金	7,757.74	9,175.48	10,695.58	12,339.88	14,050.25	15,620.56	17,105.62

(续上表)

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,632.97	3,773.33	3,773.33	3,996.12	3,996.12	4,159.82	—
经营活动流出小计	1,589.91	1,669.91	1,669.91	1,782.08	1,782.08	1,910.87	—
经营活动净流量	2,043.06	2,103.42	2,103.42	2,214.04	2,214.04	2,248.95	—
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	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	10,427.00	8,148.00
筹资活动净流量	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-10,427.00	-8,148.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,485.06	1,545.42	1,545.42	1,656.04	1,656.04	-8,178.05	-8,148.00
五、年初现金结余	17,105.62	18,590.68	20,136.10	21,681.52	23,337.56	24,993.60	16,815.55
六、期末资金	18,590.68	20,136.10	21,681.52	23,337.56	24,993.60	16,815.55	8,667.55

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。

(六) 敏感性分析（压力测试）

本项目建设期拟为 2023 年 5 月至 2025 年 4 月，预计自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，故 2045 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，可用于专项债券资金平衡

相关收益总额及压力测试结果见下表：

金额单位：人民币万元

运营期 收入	运营期 成本	债券发 行费用	项目收 益	覆盖倍数	备注
60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55	1.27	预计实现项目运营期收益的 100%情况 下测算
57,083.84	21,778.68		35,285.36	1.21	预计实现项目运营期收益的 95%情况 下测算
54,079.42	20,632.40		33,427.22	1.15	预计实现项目运营期收益的 90%情况 下测算

七、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

1.1工程项目管理方面的风险

（1）建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

（2）工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

（3）外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

（4）发生工程事故的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（5）工期拖延风险：拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

1.2项目运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

（3）人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

（4）管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

2.影响融资平衡结果的风险

2.1投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2.2利率波动风险

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

2.3流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）项目风险控制措施

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几点策略规避风险：

1. 工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

（2）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。

（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。

（4）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。

2. 运营方面的应对措施

（1）在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

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

3. 融资平衡结果方面的应对措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（2）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）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。

八、投资者保护措施

（一）债券资金管理方案

淮南市人民政府，淮南市财政局，寿县财政局，项目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，保障投资者合法权益。2018年，淮南市人民政府办公室印发了《淮南州市级财政专项资金管理办法》（见附件8），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。

1、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）募集资金由本级项目主管部门专项用于寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目，严禁用于寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目以外的项目，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主要对寿县古城区域老旧小区整治改造计划内的35个老旧小区实施改造、对本次提升改造范围内的老旧小区周边配套街巷及沿街店铺进行提升改造、对寿县古城内原县委大院公共停车场、城东小学公共停车场等共7个老旧停车场进行提升改造。

②经财政部门批准的与寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项

目有关的其他支出。

2、流入管理

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

3、流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

建设资金由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、财政审核，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，经财政局、发改委同意后，方可从专用账户中拨付资金。

项目管理单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

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

4、额度管理

（1）寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的部分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的寿县历史城区城镇老旧小区连片改造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。

5、年度计划

(1) 寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目实施单位应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度实施单位建设项目收支计划，提出下一年度实施单位建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门审核。

(2) 地方财政部门应当会同项目实施单位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，报市人民政府审定。

(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、寿

县历史城区城镇老旧小区连片改造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计划。

6、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实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

(2) 寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目取得的收入，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。

7、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) 项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件。

2) 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。

3) 经财政部门批准的与寿县历史城区城镇老旧小区连片改造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、项目实施单位、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

8、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。

(3) 项目管理使用单位拟向项目具体实施企业或个人支付资金，应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定，严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后，才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

9、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。

10、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。

11、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。

（二）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.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。2017年6月成立了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。

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，淮南市财政局印发了《**淮南市政府性债务风险应急处置预案**》（见附件9）。

4. 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。

5.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。