

# 淮南市寿县专项债券

## 寿县经开区老旧厂房提升改造项目 (蓝博旺地块)

### 实 施 方 案



财政部门：寿县财政局



主管部门：安徽寿县经济开发区管理委员会

实施单位：安徽寿县经济开发区管理委员会

出具日期：2025年2月26日



# 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 寿县经济、财政和债务有关数据 .....	1
(二) 项目情况 .....	2
1.2.1 参与主体.....	2
1.2.2 项目基本情况.....	2
1.2.3 项目建设方案.....	3
一、项目现状及改造需求.....	3
二、建设方案.....	6
1、建筑工程.....	6
1.1 工程设计概况.....	6
1.2 设计指导思想及特点.....	8
1.3 建筑单体设计.....	9
1.4 外立面设计.....	15
1.5 结构设计.....	18
1.6 土建合理化建议.....	22
1.7 电气设计.....	22
1.8 给排水设计.....	34
1.9 建筑节能设计.....	41
2、消防设计.....	44
2.1 设计依据.....	44
2.2 防火等级.....	45
2.3 消防措施.....	45
2.4 电气消防说明.....	46
2.5 气体灭火系统的控制.....	48
2.6 火灾应急广播系统.....	48
2.7 消防专用电话系统.....	49
2.8 应急照明系统及消防系统接地.....	49
2.9 其他.....	50
(三) 项目建设背景.....	51
3.1 项目建设背景.....	51
二、经济社会效益分析.....	52
2.1 经济影响分析.....	52
2.2 社会影响分析.....	52
2.2.1 主要社会影响因素.....	52
2.2.2 项目与所在地区互适性分析.....	53
2.2.3 社会风险分析.....	54
2.2.4 社会评价结论.....	54

<b>三、事前绩效评估</b>	<b>56</b>
(一) 事前绩效评估情况	56
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	56
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	64
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	65
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	65
3.1.5 债券资金需求合理性	66
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	67
3.1.7 绩效目标合理性	73
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	75
(二) 绩效目标	76
3.2.1 设定情况	76
3.2.2 审核情况	78
<b>四、项目投资估算及资金筹措方案</b>	<b>79</b>
(一) 投资估算	79
4.1.1 项目合规情况	79
4.1.2 项目投资估算	79
(二) 资金筹措方案	85
4.2.1 资金来源	85
4.2.2 项目分年度融资情况	87
4.2.3 资金筹措及使用计划	88
<b>五、项目预期收益、成本及融资平衡情况</b>	<b>89</b>
(一) 预期收益	89
5.1.1 项目收入	89
5.1.2 项目成本	98
5.1.3 相关税费	106
5.1.4 项目可偿债收益	110
(二) 债务还本付息情况	113
5.2.1 专项债券还本付息情况	113
5.2.2 总体债务还本付息情况	118
(三) 偿债指标计算	119
(四) 资金测算平衡情况	120
5.4.1 现金流收益测算	120
5.4.2 资金测算平衡情况	125
5.4.3 压力测试	129
<b>六、项目风险管理方案</b>	<b>130</b>
(一) 风险评估情况	130
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估	130

6.1.2 项目收益的风险评估 .....	132
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估 .....	132
(二) 风险控制措施 .....	133
6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施 .....	133
6.2.2 项目收益的风险控制措施 .....	136
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施 .....	137

## 七、还款保障措施.....138

(一) 项目还款责任与保障 .....	139
(二) 成立债务管理领导小组 .....	139
(三) 明确各部门职责 .....	140
(四) 监测和报告 .....	141
(五) 应急处置 .....	142
(六) 事后评估 .....	144
(七) 责任追究 .....	144
(八) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制 .....	145

## 八、资金管理方案.....146

(一) 总则 .....	146
(二) 资金流入管理 .....	147
(三) 资金流出管理 .....	147
(四) 预算管理 .....	148
(五) 债券资金存储 .....	149
(六) 债券资金使用 .....	150
(七) 项目收入及运营成本 .....	151
(八) 资产管理 .....	152
(九) 绩效管理 .....	154
(十) 部门职责 .....	155
(十一) 监督管理 .....	156

## 九、信息披露计划.....158

# 一、项目基本情况

## (一) 寿县经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值 (亿元)	243.8	259.9	273.2
地区生产总值增速 (%)	8.9	5.8	7.2
第一产业 (亿元)	58.8	61.8	59.7
第二产业 (亿元)	63.1	73.5	80.2
第三产业 (亿元)	121.9	124.6	133.3
产业结构	24.1:25.9:50.0	24.0:27.6:48.4	21.8:29.4:48.8
第一产业 (%)	7.1	3.4	3.4
第二产业 (%)	10	15.1	14
第三产业 (%)	9.3	2.3	5.4
固定资产投资额增速	12.00%	13.30%	14.20%
二、财政收支状况 (亿元)			
(一) 近三年一般公共预算收支			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
项目			
一般公共预算收入	19.1	19.2	19.9
一般公共预算支出	82.05	87.05	99.08
(二) 近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	0	0	0
政府性基金支出	0	0	0
三、地方政府债务状况 (亿元)			
截至 2023 年底地方政府债务余额	132.21		
2021 年地方政府债务限额	87.87		
2022 年地方政府债务限额	102.81		
2023 年地方政府债务限额	132.97		

## **（二）项目情况**

### **1.2.1 参与主体**

主管部门：安徽寿县经济开发区管理委员会

项目单位：安徽寿县经济开发区管理委员会

### **1.2.2 项目基本情况**

2.1 项目名称：寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）

2.2 项目区位：项目位于寿县新桥国际产业园。

寿县新桥国际产业园于 2011 年 1 月，经省政府批准为省级开发区；2012 年 8 月，合肥市蜀山区与寿县结对合作共建寿县蜀山现代产业园，享受省级开发区政策；2018 年 7 月，省政府批准将寿县蜀山现代产业园区和寿县工业园区整体并入寿县新桥国际产业园，并更名为“安徽寿县经济开发区”。2022 年 3 月，寿县人民政府与合肥经开区管委会签订协议，合作共建新桥科技创新示范区（合淮合作区）。2022 年 4 月，中国（安徽）自由贸易试验区建设工作领导小组批准设立淮南联动创新区（含寿县经开区区块）。



## 2.3 项目建设内容和产出：

(1) 实施方式：改扩建

(2) 建设规模及内容：

建设内容为：园区框架结构厂房、钢结构厂房、配套服务用房、职工生活设施用房的提升改造，新建一栋标准化厂房，并配套建设园区内部道路、给排水、供电、供暖、停车位、充电桩等基础设施工程。

建设规模为：总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积 53845.54 m<sup>2</sup>，其中改造建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>（改造厂房建筑面积 31892.94 m<sup>2</sup>，改造配套用房建筑面积 8104.6 m<sup>2</sup>），新建厂房面积 13848 m<sup>2</sup>，停车位 226 个、充电桩 80 个。

### 1.2.3 项目建设方案

#### 一、项目现状及改造需求

##### 1、现状

项目总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，现状厂区保留有一栋七层的综合楼



和四栋单层厂房，现状建筑总建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>。经结构检测鉴定，现状建筑结构承载功能评定为 Bu 级，结构承载力基本能满足正常使用要求，但个别结构构件处于危险状态，不过尚不影响主体结构，可局部采取加固措施。

#### (1) 厂房现状：

现状厂房整体布局良好，无大量废弃物侵占空间，有少许轻质隔断，地面存在原工艺配套留存的地坑。



厂房现状图

#### 改造思路：

拆除建筑内部多余的隔断及设施，按标准化厂房的大空间设计，便于后期入驻企业根据实际需求进行分隔；地面进行平整修复，重新铺设耐磨环氧地坪漆；钢结构构件进行除锈处理，并重新喷涂防锈漆及防火涂料，满足美观及消防设计要求

#### (2) 配套用房现状：



配套用房原功能为办公用房，局部装修出租，但使用时间较久，设施陈旧，破损严重。



配套用房现状图

#### 改造思路：

对配套用房功能重新规划，一层为园区配套餐厅，二层为公共活动空间如图书室、文体活动室等，三至七层为综合配套服务用房。拆除原装饰设施，重新粉刷墙面，采用简单装修标准，同时更新洁具等配套设施。

#### 2、改造需求

为贯彻落实省政府办公厅发布关于的《进一步盘活存量资产扩大有效投资实施方案》（皖政办秘〔2022〕68号）的文件精神，进一步盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政

府债务风险、降低企业负债水平，为推动经济社会发展提供了重要支撑。

本项目建设促进制造业提质扩量增效。土地资源是稀缺资源，特别是在实现“双碳”目标的背景下，把有限的资源和空间集中到优质项目中，提升土地“含金量”，促进经济高质量发展。

标准化厂房的建设及其开发利用，能够为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展。

本项目中的房建项目是构建寿县新型工业布局网络的需要，是谋求可持续发展的重要实践。

## **二、建设方案**

### **1、建筑工程**

#### **1.1 工程设计概况**

寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）位于新桥大道与创业大道交口西南，规划设计方案如下：



项目总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，现状厂区保留有一栋七层的综合楼和四栋单层厂房，现状建筑总建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>。经结构检测鉴定，现状建筑结构承载功能评定为 Bu 级，结构承载力基本能满足正常使用要求，但个别结构构件处于危险状态，不过尚不影响主体结构，可局部采取加固措施。

规划方案将保留的现状建筑进行升级改造，其中四栋厂房改造为标准化厂房，提高产品的兼容性。综合楼改造为配套服务用房，为入园企业提供管理办公、就餐、文体休闲等场所。为进一步提高土地利用效率，在园区东南角空置地块新建一栋四层的厂房，采用框架结构体系，标准层 3500 平方米左右，为不同性质的企业提供更多入驻选择，同时对建筑外立面精心设计，提升了园区沿新桥大道的城市形象界面。

方案将现状建筑结构主体予以保留，局部采取加固措施，对建筑内墙面出新，并全面改造升级建筑基础设施及设备，使其满足丙二类的消防设计要求。对于现状建筑的外立面，在防水措施完善的情况下进行更新，以白色、灰色、淡蓝色等工业色调为主，局部可点缀红色、

橙色等辅助性颜色,避免厂区沉闷压抑,同时要与周边建筑色彩协调。加强对建筑底部、线脚、窗套、檐口、空调机位、雨披、墙面分格、材料交接等立面细部的精细化设计,以增强建筑的整体美观度。

园区的道路进行修复加固,并铺设沥青,提高承载力的同时美化园区环境;更换园区老旧的电力、给排水、供热、供气等基础设施管网;根据园区的整体风格和功能需求,重新规划绿化布局,设置休闲绿地、景观小品、花坛等,增加厂区的美观度和舒适度。重新规划停车场的布局,根据车辆流量和车型大小,合理划分停车位。对地面进行硬化处理,设置停车线、导向箭头等标识。

改造后项目总建筑面积 53845.54 m<sup>2</sup>,其中改造建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup> (改造厂房建筑面积 31892.94 m<sup>2</sup>,改造配套用房建筑面积 8104.6 m<sup>2</sup>),新建建筑面积 13848 m<sup>2</sup>。

## **1.2 设计指导思想及特点**

1、坚决贯彻党的基本建设方针、政策,遵守国家、省、市有关政策法规和法规,同时在充分分析现状基地的前提下,结合产业园现状地形因素,努力营造为具有高质量品质 and 良好景观的产业园。

2、在提高土地经济效益的同时,因势利导,力求提高产业园内的环境质量标准。

3、总体规划力求体现“绿网、错落”生态园区模式的建立。人、城市、自然和谐共生,突破孤立、内向、低效的传统生产模式,建立联系、开放、高效的新型产业园。设计中体现超前性的设计思想,从整体到局部的设计中体现“以人为本,环境为先,珍惜资源,持续发

展”的设计理念。

### 1.3 建筑单体设计

建筑单体主要对保留的厂房、综合楼进行局部结构加固，空间再利用，同时更换齐其原有的水电管线；新建一栋多层框架结构厂房；完善安装工程以及室外道路、给排水、供电、景观绿化等基础设施工程。

建筑参数表

建筑名称	功能	结构形式	层数	面积(m <sup>2</sup> )	备注
1#配套用房	办公、食堂	框架结构	7F	8104.6	改造
2#厂房	标准化厂房	钢结构	1+3F	8356.18	改造
3#厂房	标准化厂房	钢结构	1+3F	8356.18	改造
4#厂房	标准化厂房	框架结构	4F	13848	新建
5#厂房	标准化厂房	钢结构	1+3F	6724.4	改造
6#厂房	标准化厂房	钢结构	1+3F	8356.18	改造
门卫室	门卫室	框架结构	1F	100	改造
合计				53845.54	

#### (1) 设计理念

①遵循可持续发展原则，注重节地、节能，节约水资源，以适应建设发展的需要，以高新技术为先导，提高建筑性能，优化节能措施，节约水资源、实行废物管理等节约能源，减少污染的措施，创造健康、现代的工业厂区。

②遵循统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。

③坚持以环境为中心，注重“以人为本”的设计理念，营造规范化的

工作环境。

④注重城市形态设计：在遵循详细规划、营造高效、便捷的生产环境的同时，创造良好的城市沿街景观和城市形态。

⑤落实绿色建筑，助力碳达峰碳中和：结合相关政策的引领，本案在部分建筑屋面设置太阳能光伏发电系统，对优化能源结构、推动节能减排、实现经济可持续发展具有重要意义。同时这也是进一步落实国家关于碳达峰碳中和决策的部署。

## （2）功能布局

本方案立足于整体工业园规划，打造新型工业产业园区。文化、创意、展示、生态等，营造的是全方位的产品体验和交流空间，多元业态的参与吸引更多的人气。

建筑设计对于地域文化的体现，对区域的发展和文化的表现具有重要作用。本项目在综合科技、绿色、人文的基础上，立面以多种方式充分展现工业文化。环境和能源等绿色技术的运用，创造出寿县创新、独立、共生多赢的工业产业园区。

### 1、集约空间，土地利用最大化

产业园内根据各功能区的不同性质，打造不同的空间感受。标准厂房的条状规整布局，高效利用土地，将空间释放给配套办公及景观绿化，符合产业园区的功能需求。同时在园区东南角空置地块新建一栋的厂房，进一步提高土地利用效率。

### 2、现代化、可持续发展的设计

建筑物外观具有时代感，气势恢宏；内部注重各部分功能的标准化、

规模化，总体布局和建筑模数充分考虑节能、环保、节约和可持续发展的理念。创造和谐宜人的环境：考虑到风、阳光、空间等因素，规划整合绿地等自然元素，营造宜人的室内、室外环境。

地块的主要功能是标准化厂房，厂房规划的功能包含单、多层标准化厂房以及多层配套用房，可满足厂区不同业态的入驻要求。

### （3）交通设计

厂区内机动车货流和人流根据工业建筑的特点实施分区布局，在主要道路上设置了厂区的入口，并连接到厂区内部环道，主要车行道10m，沿厂房环形车道6m。完全可以满足消防车在厂区内部的通行。在规划中考虑地面停车，小车主要沿厂区内车行道两侧停放，大车停放在中心广场两侧，基本满足厂区内的停车要求。另外设计中考虑了非机动车停车位，在厂区内部出入口附近分散设置了非机动车停车位，充分考虑了厂区内员工的停车需要。

### （4）建筑设计

标准化厂房：

厂房平面均采用标准柱网，最大化提高厂房利用率，造型采用简约、现代的风格。单栋平均为三四层，面积约2000~6000平米，有利于入驻的企业根据自身需求，灵活使用空间。

配套服务用房：

对配套服务用房的功能重新规划，一层为园区配套餐厅，二层为公共活动空间如图书室、文体活动室等，三层及以上部分为职工宿舍等用房。拆除原装饰设施，重新粉刷墙面，采用简单装修标准，同时



更新洁具等配套设施。对建筑立面进行重新设计，使其与现代工业园区整体风格相匹配，提升园区整体风貌。

#### (4) 工程做法

依据工艺流程特点及生产用途要求、当地气候条件，厂房一般采用封闭形式；设计除满足工艺要求外，尽量改善生产环境与劳动条件，全面考虑车间的采光、通风、隔声、防水、排尘、防腐、防火、防爆等要求，采用相应的保护措施。

建筑设计的一般配置：

##### 1)、墙体

煤矸石砌块用于钢筋混凝土排架结构、钢筋混凝土框架结构、砌体结构，外墙为 200 厚，内墙为 200 厚；彩钢夹芯板墙体(60 厚)用于钢结构厂房。

##### 2)、门窗

a.一般门用木门，大门、变压器室门按要求选用钢大门或专用变压器室钢门；

b.通风天窗采用钢通风天窗架及挡风板，或成品自然钢通风天窗；采光天窗采用钢通风天窗架及普通塑钢窗。

c. 民用部分采用节能窗。

##### 3)、楼梯

一般采用钢筋混凝土楼梯，丙类厂房设封闭楼梯间，其余设开敞楼梯间；上操作平台设置钢梯。

##### 4)、安全防护

楼梯洞口、楼地面洞口必须设置栏杆，栏杆一般采用钢栏杆，底部均设 150 高（宽 100）混凝土反沿，栏杆高 1.050m，且护栏采用黄黑相间的安全颜色；建筑物出入口处设置安全雨篷。

#### 5)、采光

厂房的天然采光等级一般为IV、V级，采光窗口的总透光面积与楼面面积之比为 1/6，走道、卫生间为 1/10；办公室的天然采光等级一般为III级，采光窗口的总透光面积与楼面面积之比为 1/5（依据《建筑采光设计标准》）。车间尽量采用自然采光，对跨度大、进深大的厂房，且工艺上要求较高的，采用天窗进行采光。

#### 6)、通风

厂房主要采用自然通风，在有热源处采用半敞开式，其它部位通过侧窗通风，对跨度大、大进深的厂房，工艺上对通风要求较高的，采用天窗进行有组织通风。

#### 7)、防火设计

a.各厂房的火灾危险性类别严格按照国家《建筑防火通用规范》的规定执行，确定合理的防火分区、安全通道和疏散出口的宽度、数量、疏散距离，以满足规范的规定。本项目厂房的火灾危险性类别为丙二类。厂房的耐火等级均为二级。各车间的层数、防火分区面积及占地面积均按规范要求设计。

#### b.厂房的安全疏散

厂房安全出口的数目除符合防火规定要求外，均不少于两个；厂房安全疏散距离根据厂房生产的火灾危险性类别为依据分别确定；

c.各车间的防火间距均不小于 10m。

#### 8)、建筑物防腐蚀设计

有防腐要求的车间，应采取防腐蚀措施，对于车间不同程度的气相和液相腐蚀，设计按国家标准《工业建筑防腐蚀设计规范》并结合车间腐蚀的具体情况作好防腐处理。受液相腐蚀的地面、楼板、地坑、贮槽等采用耐酸砖防腐，受气相腐蚀的梁、柱、屋架、内墙表面和楼板及屋面板底均刷防腐蚀涂料。生产区域楼、地面均采用防腐缸砖，内墙面涂刷氯化橡胶防腐涂料。所有钢结构均涂刷环氧防腐涂料。污水池采用环氧玻璃钢防腐，事故池、调节池采用防水砂浆。

#### 9)、防水

地下构筑物、池、坑及有防水要求的楼地面等可采用防水混凝土、防水砂浆、卷材、涂膜等相配合的防水、防潮措施。

有腐蚀液的楼地面，采用防腐蚀的地沟和地漏，进行有组织的排水，排至集污坑。

#### 10)、隔声

有隔声要求的房间设隔声室或设置隔声障壁、隔声门窗等，值班室等的位置应远离噪声源。

11)、在建筑设计中，尽量考虑构件的通用性，优先采用所在地区的建筑标准设计图集，积极采用新材料、新结构。

#### 12)、建筑节能设计

公共建筑节能设计应满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）规定；采用合理的建筑节能设计，增强建筑

围护结构保温隔热性能，提高采暖空调设备能效比；在保证室内环境的前题下，将采暖和空调能耗控制在标准规定的范围内。

工业建筑节能设计应满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）规定：优先采用被动式节能技术，根据气候条件，合理采用围护结构保温隔热与遮阳、天然采光、自然通风等措施，降低建筑的供暖、空调、通风和照明系统的能耗。

## **1.4 外立面设计**

### **1、设计原则**

科技——作为城市创新和科技生产力的代表，新技术、新材料的应用，玻璃、金属、石材的对比与辉映，创新、个性化的建筑形象。

绿色——环境和能源等绿色技术作为未来技术的制高点在建筑形象设计中的体现人性化技术提供作为第二家园的办公空间的舒适和健康。

人文——通过整体建筑的打造，创造出寿县创新、独立、共生多赢的企业文化与和谐奋进、开放前卫的产业园区。

### **2、设计要点**

#### **（1）外立面更新**

#### **框架结构厂房墙面改造**

去除复杂装饰，通过简洁的线条和几何形状，搭配中性或明亮的色彩，如白色、灰色、浅蓝色等，营造出简洁、大气的外观，展现企业的高效与专业。在墙面上安装不同材质的装饰线条，如金属、木材等，通过凹凸造型打破墙面的单调感。考虑厂房周边的自然环境和建

筑风格，采用与园区整体风格一致的色彩。

**墙面处理：**对墙表面进行清洁、修补，填补裂缝和孔洞。如果墙面损坏严重，需进行修复。为了提升墙面的耐久性和防水性，在墙体表面涂刷防水涂料或外墙漆。同时选择一些具有特殊效果的涂料，如仿石漆、质感漆等，营造出不同的材质质感。

**增加新型材料：**结合建筑整体造型，适当引入一些新型建筑材料，如金属板、阳光板、木质板材等。金属板可以用于装饰门头、檐口或作为墙面的点缀元素，增加现代感和科技感；阳光板可用于采光带或遮阳设施，提供良好的采光和遮阳效果；木质板材则能营造出温馨、自然的氛围。

### **配套用房墙面改造**

**色彩调整：**根据企业形象和周边环境，对立面色彩进行重新设计和搭配。选择清新稳重、体现工业特点的颜色，如白色、灰色、淡蓝色等为主色调，局部点缀红色、橙色等辅助色，避免使用大面积高饱和度或强烈对比的色彩组合，以营造舒适、和谐的视觉效果。

**造型优化：**采用现代简约风格，运用几何形状和线条作为设计元素，对厂房立面的造型进行优化。增设一些装饰性的线条、构件或采用穿孔铝板、格栅等材料，增加立面的层次感和立体感，使厂房更具现代感和独特性。

**窗户改造：**更换现状厂房及配套用房的窗户，合理调整窗户的大小、位置和开启方式，优化室内采光和通风条件，为员工创造更舒适的工作环境。

## （2）屋面改造

清理屋面：清除屋面上的杂物、灰尘、油污等，确保基层表面干净整洁。

修补裂缝和破损：对于混凝土屋面上的裂缝，根据其大小和严重程度采取不同的修补方法。较小的裂缝可以采用灌缝胶进行灌注；较大的裂缝或破损区域，需要先将松散的混凝土剔除，然后用水泥砂浆或细石混凝土进行修补。

处理渗漏点：查找并确定屋面的渗漏部位，分析渗漏原因，采取相应的堵漏措施，如使用防水堵漏材料进行封堵。

基层找平：对不平整的屋面基层进行找平处理，保证屋面的平整度，以便后续施工。

选择保温材料：根据设计要求和建筑物的使用功能，选择合适的保温隔热材料，如聚苯乙烯泡沫板、挤塑聚苯板、聚氨酯泡沫等。

铺设保温层：将保温材料按照设计要求铺设在屋面基层上，确保保温层的厚度均匀、拼接严密。

固定保温层：对于一些容易滑动或被风吹起的保温材料，需要采取固定措施，如使用专用的保温钉或胶粘剂进行固定。

卷材防水：选用 SBS 改性沥青防水卷材等材料，采用热熔法或冷粘法进行施工。施工时先涂刷基层处理剂，然后铺贴卷材，注意卷材的搭接宽度和粘贴牢固程度，确保防水层无渗漏。

涂料防水：选择合适的防水涂料，如聚氨酯防水涂料、丙烯酸防水涂料等。施工时先对基层进行处理，然后分遍涂刷防水涂料，达到设计

要求的厚度。

防水节点处理：对屋面的阴阳角、管根、落水口等节点部位，要加强处理，一般采用附加层或密封胶进行密封处理，以提高这些部位的防水性能。

铺设地砖或瓦：如果需要在屋面上设置上人屋面或有装饰要求，可以铺设地砖或屋面瓦。铺设时要注意基层的平整度和排水坡度，确保地砖或瓦铺设牢固、平整。

涂刷涂料：可以在屋面上涂刷装饰涂料，起到保护和美化屋面的作用。

涂料应具有良好的耐候性和防水性能。

检查和疏通排水管道：对屋面的排水管道进行检查，清理管道内的杂物和堵塞物，确保排水畅通。

改造落水口：根据屋面的排水需求，合理设置落水口的位置和数量，对落水口进行改造，使其与防水层和排水管道连接紧密，防止渗漏。

优化排水坡度：检查屋面的排水坡度是否符合设计要求，如排水不畅，可对屋面进行找坡处理，保证雨水能够顺利排至落水口。

改造女儿墙：对女儿墙进行检查和修复，如有裂缝或损坏，进行修补处理。同时，对女儿墙的高度、造型等进行改造。

## **1.5 结构设计**

### **1 、设计原则**

本项目的建筑按照实用、经济、安全、美观的原则，满足生产、管理及生活的要求。在此基础上，注意结构型式及加固措施、建筑材料的选择，杜绝华而不实，杜绝资源浪费，使用物美价廉的材料，以



节省投资。

## 2 、结构设计依据

### (1)设计荷载

基本风压：0.50kN/m<sup>2</sup>，地面粗糙度为 B 类。

基本雪压：0.50kN/m<sup>2</sup>

工业楼面活荷载由工艺专业提供，其它楼面荷载按《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)取用。

屋面活荷载：不上人屋面 0.50kN/m<sup>2</sup>，上人屋面 2.0kN/m<sup>2</sup>。

### (2)地震烈度及抗震等级

拟建场地抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度为 0.1g，设计地震分组为第一组，设计特征周期为 0.35s。抗震等级根据《建筑抗震设计规范》由高度确定。

## 3 、结构设计说明

### (1) 设计方案概述

本项目总建筑面积见建筑专业主要技术经济指标表。建筑结构安全等级为二级；地基基础设计等级为丙级；建筑结构环境类别：上部结构环境类别为一类，地下结构及露天环境的外露构件为二 a 类，有膊蚀车间一般为五类；耐火等级为二级，钢筋砼结构构件能满足耐火极限的要求。

### 设计方案说明

#### ①选用标准图集

在建筑、结构设计中尽量考虑材料及构件的通用性，优先采用通用

国家标准图集。

## ②建筑材料

钢材、木材、水泥均可就地购买或外购解决，砂、石、砖等，可就地解决。

## ③建筑物和构筑物设计方案

主要生产厂房的平面配置及剖面选择中采用的柱网以300为扩大模数，主要生产厂房的平面配置采用钢筋混凝土结构形式和钢结构，以8400跨度为主要柱网，空间高度以100为扩大模数。

## ④厂房结构形式

A、主要的生产厂房：承重结构为钢筋砼框、排架结构，屋面采用钢梁加轻钢屋面。新建的多层厂房结构采用现浇钢筋混凝土结构，配套服务用房采用现浇钢筋混凝土结构。

### B、特殊构筑物

a.水池、地坑：采用现浇防水钢筋混凝土结构；

b.管道支架：一般为采用钢结构。

## ⑤基础

柱基础优先采用天然基础。对于小型设备基础，可采用分层碾压、换填以及注浆加固等地基处理方法；预制柱采用现浇砼杯口基础。墙基采用墙下条基或基础梁。设备基础采用现浇钢筋混凝土结构。

## ⑥柱

主要车间的框、排架柱采用现浇钢筋砼矩形柱或钢柱（工字形或双肢柱）。

### ⑦变形缝

超长厂房考虑变形缝，缝宽 100mm。

### ⑧墙

200 厚煤矸石多孔砖，用于非承重的钢筋混凝土框架结构厂房； 彩色压型钢板，用于钢结构厂房。

## 4 、结构设计材料

(1) 混凝土结构的混凝土强度等级为 C25-C40 ，有抗渗要求的 混凝土抗渗等级不小于 0.6MPa。

(2) 水泥为普通硅酸盐水泥，砂为粗中砂，石子为卵石或碎石。

(3) 梁、板、柱受力钢筋为 HRB400 (III级) ，其余为 HPB300 (I级) 。

(4) 砌体材料采用 MU10 砼空心砌块，砂浆：±0.000 以下为采用 M7.5 水泥砂浆， ±0.00 以上为 M7.5 混合砂浆。

(5) 钢材：Q235B 、 Q345B ，焊条：E43 、 E50。

## 5 、施工要求

本项目主要标准化厂房的建筑为大跨度的钢结构，局部区域需要进行加固，有一定数量的大跨度金属构件、运输、吊装工作量，以及防火、防尘、防腐、吸音、隔音等特殊要求，对施工技术要求较高。因此要求具有相应资质、装备精良、技术过硬、经验丰富的施工单位承担施工。

对施工主要要求：

(1) 保证材料的强度和物理化学性能；

(2) 要求建筑物定位轴线准确无误，严格控制建筑标高和竖向精度：

(3) 本项目安全等级为二级，要求对建筑物进行准确的沉降观测并提供观测结果；

(4) 基础开挖应自上而下，分层分段开挖，及时支护，并注意边坡支护安全；宜先进行深基础施工，再进行浅基础施工，及时验槽、迅速清底、浇灌砼垫层封底；设置好排水沟、渠等排水系统；控制好地面填土的回填质量。

## **1.6 土建合理化建议**

(1) 在提供地质勘察报告后，可以结合地形、地质情况对厂房布置进行方案研究讨论。既可以结合地形让工艺更加流程更加节能、顺畅，又可以通过优选基础方案减少厂房的基础投资。

(2) 在有腐蚀车间的屋面，可以采用新型屋面材料—轻型混凝土屋面面板。可以通过比较，选择施工速度快、综合造价成本较低的方式进行设计。

(3) 厂房设计和边坡结合起来考虑。在地形复杂的地区，边坡处理费用较高，合理的安排厂房退让距离，争取最大的自然放坡形式能够保证厂房安全的情况下最大程度降低边坡处理费用。

(4) 厂房设计不应单纯以造价最低为设计原则，而应该以厂房全寿命周期费用最低为原则。厂房设计应该综合防腐、耐久、材料更换成本 and 难度以及破损概率、使用要求来考虑。

## **1.7 电气设计**

### **1 、设计范围**

电气设计包括建筑红线内的以下内容：

- (1) 0.4KV 及以下配电设计；
- (2) 低压部分动力、照明配电设计；
- (3) 防雷保护、安全措施及接地系统设计；
- (4) 消防报警系统设计。

## 2 、电力负荷计算

### (1) 负荷等级

本工程项目最高供电负荷为一级负荷。

#### ①厂房及生产配套

系统安装负荷：按 70W/m<sup>2</sup> 考虑，具体用电负荷估算如下：则

$P_e=28000\text{kW}$ ；

#### ②办公等公共建筑。

按 80W/m<sup>2</sup> 考虑，则  $P_e=7200\text{kW}$ ；

### (2) 供电电源

#### ①外部电源

外部电源通过两路 10kV 架空线路接入园区 10kV 开闭所。

#### ②供电电压等级

本项目开闭所及车间变配电所（变压器一次侧）、生活区变电站的供电电压等级均为 10kV。

### (3) 供配电系统

配电室、厂房周围设置电气安全接地金属带，防雷电、防静电接地网。

供电系统分为动力和照明两个系统，系统形式放射式，各设电 压、

电流测量表和电能计量表，各单位的电源均分电力和照明两路，导线嵌装墙内载埋设地面下，车间内设电气安全接地线保护，生产区域的照度为 200LX，内设置事故应急照明及疏散指示灯具。

#### （4）接线方式

10kV 开闭所至车间变配电所采用放射式配电方式，10kV 母线制为单母线分段，。

车间变电所为多路 10kV 电源进线，低压采用单母线分段、单母线相结合的结线方式；其中单母线分段结线方式中，二段母线之间设母联柜，以确保重要负荷不间断供电及检修，车间低压配电主要采用放射式配电方式，对特别重要的用电负荷采用末端自动投切。

#### （5）无功补偿

本工程车间 10kV/0.4kV 变电所低压母线亦集中设置了压电容自动无功补偿装置，根据低压设备运行状态自动 / 手动投切，功率因数不小于 0.95。

### 3、主要设备材料选择

（1）10kV 高压开关柜选用金属铠装移开式开关柜，内装真空断路器。

（2）10kV 进出线保护采用微机综保系统，采用分层分布式系统结构：由间隔层、子站层及中央控制层三部分组成，即在本所设就地监控，在电源引接端变电所设远动控制。

（3）直流系统选用高频开关直流电源，容量为 100Ah，供电电压为 220V。

(4) 车间配电变压器：选用 SCBI3 型高效节能铜芯全密封式干式电力变压器（带 IP20 保护外壳）。

(5) 低压配电柜：选用 GCS 抽出式开关柜。

(6) 开关及保护元件：800A 及以上的空气断路器选用 ABB 系列，塑壳断路器选用 CMIE (CM3)系列，接触器选用 CK3 系列产品、热继电器采用 CJR3 系列产品，对于各车间相对重要的电机回路如搅拌机、液体输送泵采用智能电机保护器。

(7) 高压动力电缆采用 YJV-10kV (室外敷设为 YJV22-10kV)，低压动力采用 YJV-0.6/1kV (室外敷设为 YJV22-0.6 / 1kV)，控制电缆采用 KVV-500V (室外敷设选用 KVV22-500V)。

#### 4、防雷及保护接地系统

本工程按二类和三类防雷建筑设计。屋面设避雷带，高层 60 米以上每层钢构架和混凝土的钢筋应互相连接，做均压环。

配电箱采用 SPD 浪涌保护器。建筑物做总等电位联结，住宅卫生间做辅助等电位连接。低压配电采用 TN-C-S 保护系统。利用建筑物基础钢筋联合接地，接地电阻不大于 1 欧。

#### 5、线路敷设

(1) 室外敷设的高低电压配电线路均采用直埋方式敷设，穿越道路及建筑无基础处该穿钢管敷设。

(2) 室内敷设的低压配电干线电缆采用电缆桥架敷设。

(3) 分支线及末端支线均采用导线穿管暗敷。

(4) 消防用电设备的配电干线和其他配电线路敷设在同一电缆井



时，消防配电线路应采用矿物绝缘类不燃性电缆。

## 6、智能化

### A、标准化厂房区：

#### 1) 通信网络系统

本工程设有有线电话通信系统、无线通信盲区覆盖系统。

#### 2) 有线电话通信系统

本工程主要电话信息点设置原则：办公、管理按建筑平面每 30 m<sup>2</sup>或每一办公桌配置 1 个电话信息点。

#### 3) 安全防范系统（入侵报警系统、视频安防监控系统）

入侵报警系统：本系统在各出入口、设备间、重要房间及资料室、办公室等场所设置红外双鉴探测器。在各服务台等重要房间设置手动紧急报警按钮。

视频安防监控系统：在出入口，走廊通道、重要房间等处设置视频安防监控摄像机。

在门卫室，设置监控主机，数字硬盘录像机、监视器等设备（每天 24h，一个月）。

#### 4) UPS 电源系统

辅助用房内设置 30kvaUPS，为安全防范系统、计算机网络及通信系统等设备供电。

### B、办公等配套服务：

#### （2）电话系统

1) 本工程电话系统光纤接入机房，经转换引至总配线架和交换总机。

电话及网络机房内设电话，网络等弱电设备。

2) 接入方式由电话公司确定：

光纤：设光端机房，经转换引至总配线架。

在电话及网络机房设总配线架。在每层设电话分线盒（箱）。

从总配线箱（总配线架）引至各电话分线箱的电话电缆采用槽式桥架沿楼板下，和梯式桥架沿竖井壁明敷，电话分线箱至终端的电话线 HPVV-4X0.5 穿阻燃硬塑料管暗敷。1~5 根穿 PC20，6~9 根穿 PC25。

电话分线箱明敷，底距地 1.8 米。电话终端插座暗敷，距地 0.3 米。

大空间部分预留分线盒，插座待二次装修确定。

### （3）有线电视系统

1) 配合有线电视网要求，本工程仅做电视分配网和预埋管线工作的设计。

2) 同轴电缆及各设备元件均由有线电视管理部门确定并负责安装，调试。

3) 主干线在敷设竖井内穿镀锌电线管明敷，走道在吊顶内沿线槽敷设，进户线采用暗敷。分配分支器至用户终端线路穿 PVC 管暗敷。

4) 用户盒暗装距地 0.3 米；分支分配器盒干线放大器箱竖井内明装底距地或在走廊墙上暗装，底距地 1.8 米；

5) 干线放大器电源从就近的照明回路引来 BV-450/750 3X2.5 穿 PVC20 暗敷。

6) 用户端出口电平应达到有线电视台要求，图像质量不低于 4 级。

#### (4) 综合布线系统

1) 根据工程实际情况,对于端口已确定的场所,布线到位,对于端口位置不确定的大空间的部位仅预留端口数量。

2) 主干线:采用多模光纤 或 CAT6 类大对数非屏蔽双绞线。

3) 水平电缆:采用 CAT6 类 4 对非屏蔽双绞线。水平布线距离不超过 90m , 配线架形式由网络公司确定。

4) 管线:

在电话及计算机网络机房设总配线架,网络与电话主设备共用机房,外部通信联网光纤由市政通信井经护管、线槽引入机房主配线架。

由主配线架至各层配线架的垂直干线沿金属线槽敷设。

由各楼栋配线架引出至数据插座线缆为 CAT6 类 4 对非屏蔽双绞线。

#### (5) 保安闭路电视监控

针对建筑的具体情况,设置闭路电视监控系统。主设备设于消防保安控制室。

1) 在电梯厅、大厅、走廊、电梯轿厢等处设监视摄像机。

2) 在弱电竖井及线路密集处线缆沿金属线槽敷设。自线槽或接线箱至摄像机,视频线 1 根 SYV-75-5。1 根电源线 RVV-2X1.0,控制线 RVVP-2X1.0 。共管穿套接紧定式镀锌电线管 JDG25 ,分管 JDG20。

3) 除特需采用~220V 外,摄像机采用低压电源供电,电压由设备确定。

#### (6) 火灾自动报警及联动控制系统

1) 本建筑属二级保护对象。

2) 为了满足消防及管理要求在一层设置消防控制室（直接至室 外）（或与已建消控室合用）内设：火灾报警控制器、 联动控制台、 火灾应急广播系统、消防专用电话系统、图文监控电脑、打印机。

3) 采用两线总线制火灾报警控制器：

当采用多台时，所有报警控制器组成环形网络。互相间可通信并 显示，实现跨区控制。

图文控制：电脑能通过键盘，鼠标或触摸屏操作，控制消防设备， 显示、打印相关资料。火灾报警时显示着火层平面的报警点和疏散线路。

4) 消防联动控制台的要求：

①联动控制台应符合国标 GB16806-1997 《消防联动控制设备通用技术条件》的要求；

②采用台式；

③当为台式时，消防电话，广播的控制，操作部件和电脑的显示器工作状况显示灯等要求布置在面板上；

④各消防水泵、各防烟风机、各排烟风机，除报警器经模块自动控制外，可在手动控制台上直接手动控制启停。通过电缆连接至现场控制箱(柜),并显示设备工作状态；

⑤切断有关部位非消防电源、接通应急照明电源、全部电梯降首层、降落防火卷帘等，除由集中报警器经模块自动控制外，还可以在手动控制台上手动触发，通过报警器经模块完成上述动作，并显示其状态。

5) 对火灾报警和火灾确认的联动控制要求:

①任一个烟或温感探测器动作, 任何一个水流指示器动作, 视为火灾报警。

立即在消防控制室火灾报警控制器上报警, 显示具体位置或区域;

有声光报警系统时,启动相应层的声光报警器;

停止有关部位的空调送风机, 关闭电动防火阀, 并接收其反馈信号;

启动有关部位的防烟和排烟风机、排烟阀、正压送风阀等,并接受其反馈信号。

②一个探测区域内的两个探测器相继动作或任一个手动报警按钮动作, 视为火灾确认对火灾相应层进行消防广播。有警铃及应急广播两个系统时, 先停警铃, 后广播;

启动着火层及相关层通道的火灾疏散应急照明;

火灾发生后, 应根据火情强制所有电梯依次停于首层或电梯转换层, 除消防电梯外, 应切断客梯电源, 并接收其反馈信号;

切断有关部位的非消防电源;

启动消火栓泵, 并接收其反馈信号。

②消火栓泵控制

任一个消火栓按钮动作, 一对接点在集中报警控制器上报警及显示位置, 并通过现场模块联动启动消火栓泵, 同时另一对接点直接启动消火栓泵, 并接受反馈信号, 点亮消火栓的起泵指示灯。

④喷淋泵控制

任一个湿式报警阀的压力开关动作，一对接点在报警控制器中报警，报警控制器通过现场模块联动启动喷淋泵，并接收其反馈信号。同时，另一对接点直接启动喷淋泵。

水流指示器、安全信号阀动作仅在报警器上报警、显示位置。

⑤在消防控制室显示消防水池及水箱水位。

⑥防、排烟风机控制

火灾报警后，启动有关部位的防烟风机，打开报警层（部位）的送风阀，并接收反馈信号。

火灾报警后，打开报警层（部位）的排烟阀，启动对应的排烟风机，并接收其反馈信号。当排烟温度超过  $280^{\circ}\text{C}$  时，对于支管应关闭其上的防火阀，对于干管，应关闭其上的防火阀并且联动关闭对应的排烟风机。

自动灭火控制系统

柴油发电机房、变配电室采用七氟丙烷自动灭火系统。

在设有气体灭火装置的场所，设感烟、感温探测器、灭火控制装置（含放气灯、声警报器、现场控制盘或手动紧急控制按钮等）。

管网灭火系统应有自动、手动和机械应急操作三种启动方式。无管网灭火装置应有自动、手动两种启动方式。

在防护区内两个独立的探测器发出报警信号时，灭火控制装置发出声光报警，系统进入 30 秒延时阶段，同时系统联动关闭门、窗、通风空调及相关部位防火阀，30 秒后，释放气体。

气体灭火系统由专业公司设计，消防控制室从自动灭火控制盘接

收其手动/自动、预故障的动作信号，在放气延时阶段可输出关闭门、窗及通风空调、防火阀等动作信号。和显示其状态信号。

#### ⑧防火卷帘的控制

疏散通道上的防火卷帘：两侧装设烟温感组合探测器及手动控制按钮，感烟探测器动作后卷帘自动下降至距地 1.8m，感温探测器动作后，卷帘再次自动下降到底，并接收反馈信号；

防火分隔的防火卷帘：任一侧两组的探测器动作，防火卷帘一次下降到底，接收反馈信号。

#### 6) 火灾应急广播系统

应急广播与火灾自动报警系统联动，并在确认火灾后，由消防联动控制器控制同时向全楼进行广播。同时具有按预设控制逻辑联动控制选择广播分区、启或停的功能。

消防应急广播与普通广播或背景音乐广播合用时，紧急广播具有最高级别的优先权，应具有强制切入消防应急广播的功能。应能在手动或警报信号触发的 10s 内，向广播区播放警示信号、警报语音文件或实时指挥语声。

消防应急广播和火灾警报器应采用分时循环交替的工作方式：火灾声警报器单次发出火灾警报时间为 8s~20s；消防应急广播的单次语音播放时间宜为 10s~30s。两者依次交替循环播放，直至疏散结束。

#### 7) 消防专用电话

消防专用电话为独立的系统。采用共电式电话总机。

在水泵房、变电所、发电机房、冷冻机房、消防电梯机房、各电



梯轿箱、排烟机房、正压风机房、自动灭火装置操作处、物业管理值班室等处设置固定对讲电话分机。火警时消防控制室（中心）可同任何一部电话通话。（在手动报警按钮或消防电梯前室处设置电话插孔，供火灾或调试时与消防控制室联系）。

在消防控制室设一部外线 119 专用电话分机。

## 8) 线路敷设

各系统导线均穿 PVC 管暗敷或敷设于封闭式金属线槽内。导线见系统图。火灾报警线路暗敷时，应穿管并敷设在非燃烧体结构内且保护层厚度不应小于 30mm。

广播线和消防电话线应单独穿管敷设。当与其他线共槽时，应用金属板分隔。

探测器、扬声器、吸吊顶安装时探测器、扬声器至接线的导线穿金属软管保护，软管表面应刷防火涂料。

线路明敷（含在吊顶内）时，导线应穿金属管或封闭式金属线槽敷设。金属管或封闭式金属线槽表面应刷防火涂料。

各系统的穿线金属管、金属线槽、金属接线盒等均应做好电气连接并接地。

金属电线管采用套接紧定式镀锌钢导管。

报警信号线，广播线，电话线在同一线槽内敷设，中间应用隔板分开。

(9) 防火剩余电流动作报警系统漏电火灾报警系统具有下列功能：可探测漏电电流，过电流等信号，发出声光信号报警，准确报出故障

线路地址，监视故障点的变化。

储存各种故障和操作实验信号，信号存储时间不应少于 12 个月。

切断漏电线路上的电源，并显示其状态，显示系统电源状态。

## 1.8 给排水设计

### 1 、设计范围

- (1) 室内外给排水、雨水系统；
- (2) 室内外消防给水系统。

### 2 、给水系统

#### (1) 室外给水设计

##### ①水源

本工程的供水水源为城市自来水，拟从市政道路引数根 DN200 给水管进入产业园，并在产业园内敷设 DN200 的管道构成环状供水管网。市政水压约为 0.25MPa。

##### ②室外给水系统

本工程室外采用生活用水与消防用水合用管道系统，在其主干管上每隔不超过 120m 设置一个室外地上式消火栓，距路边不大于 2.0m，距建筑物外墙不小于 5.0m。

对建筑内部市政水压、水量不能满足的部位，采用二次加压供水系统（详见室内给排水部分）。

##### ③管材、接口及敷设方式

室外给水管道采用球墨铸铁给水管，承插接口，橡胶圈密封连接。

### 3 、排水系统

## (1) 室外排水设计

### ① 室外排水制度及排水量

室外为雨污分流排水系统，单体内部污废合流，在室外经化粪池 预处理后汇合排入市政污水管网；雨水经道路边的雨水口收集，通过雨水管道汇合后排入市政雨水管网，雨水设计流量为 1410L/s。

### ② 暴雨强度公式

$$q = \frac{3600}{(1 + 0.76 \lg P)^{(t + 14)^{0.84}}}$$

产业园室外道路重现期为 3 年；

室外雨水管道设计降雨历时为 10min；

室外综合径流系数为 0.65

### ③ 管材、接口及敷设方式

室外排水管道采用双壁波纹管，U 型橡胶圈接口。

## (2) 室内给排水设计

### ① 给水系统

A、给水系统：本项目生活供水系统均由市政管网直接供水。

B、生活泵房，设置不锈钢生活水箱，恒压变频供水设备。

C、在生活水箱内设水箱自洁消毒器，不仅对水体消毒，而且对水体有灭菌灭藻作用，有效的防止二次污染，保证水质。

D、管材：室内给水立管采用 PSP 钢塑复合压力(CJ/T183-2003)，丝扣连接；户内给水支管采用 PP-R 塑料管，热熔连接。

E、洁具选择：洁具选用由业主自理，但须选择节能节水型卫生洁具。

F、室内给水管除地下室和屋面采用明装外，其余均暗装。屋面明露

管道采用 40mm 厚超细玻璃棉制品保温。

## ②生活热水系统:

本工程配套服务生活热水采用分户式系统, 由家用燃气热水器以及阳台壁挂式太阳能热水系统供水; 公共建筑拟采用屋顶集中太阳能供应热水。

## ③室内生活污、废水排水系统

A、室内污废水系统: 室内污废水为合流制系统,  $\pm 0.000$  以上 污废水直接排出室外, 经室外化粪池预处理后, 通过集中管道排至市政污水管网;  $\pm 0.000$  以下废水汇集至集水坑, 用潜水泵提升排出室外, 每个集水坑中设带自动耦合装置的潜污泵 2 台, 一用一备, 互为备用, 当一台泵来不及排水达到报警水位时, 两台泵同时启动并报警。潜水泵由集水坑水位自动控制。

B、为保证排水通畅, 卫生间排水管设置专业通气立管。

C、厨房污水采用明沟收集, 排至室外时先经过隔油池处理后, 再汇合至污水管网。

D、管材: 室内污水立管采用中空消音 UPVC 管材, 粘接。支管采用 UPVC 管材, 底部出户横管采用柔性接口机制排水铸铁管, 橡胶密封圈卡箍连接; 压力排水管采用焊接钢管, 焊接或法兰连接。

## ④雨水排水系统

A、暴雨强度公式

屋面雨水重现期  $P=10$  年

B、超过重现期的雨水通过天沟外的屋顶斜坡溢流排除。

C、管材：雨水管道采用承压塑料管。屋面雨水斗采用 87 型。

### （3）绿化

产业园绿化浇灌水源由雨水回收处理提供，在绿化草地上设置简易式取水阀的方式，由物业管理人员通过软管浇灌，取水阀设置以保护半径不超过 20m 确定。

### （4）环保与卫生防疫

- ①生活水箱内设水箱自洁消毒器；
- ②采用变频调速泵装置供水，取消屋顶生活水箱，以消除屋顶水箱引起的二次污染。
- ③生活水池与消防水池分开设置，使生活供水系统与消防系统完全独立，以防生活水被消防水污染。水池上部无污水管，周围无污水坑等污染源。水池、水箱间通风良好。
- ④生活水池采用食品级不锈钢，并在人孔盖上加锁。水池通气管、溢流管口加防虫网罩。
- ⑤排水系统设专用通气立管，以保护水封，防止下水道内污气进入室内。通气管顶部端口设于屋面之上。
- ⑥生活污水经化粪池处理后排至污水管网，餐饮厨房废水经隔油池处理后排至污水管网，防止对城市污水管道造成淤塞。
- ⑦本工程总水表后设置倒流防止器，防止基地内的给水管网水倒流污染城市给水。
- ⑧公共卫生间蹲便器、小便器以及洗手盆均采用感应式冲洗阀和水嘴，防止交叉感染。

⑨噪声防治：生活泵设置与主楼彻底分开。供水泵设隔振基础减振；水泵进出水管上设柔性减振接头；泵房内管道采用减振弹簧支架和吊架。

#### (5) 节水节能措施

①低层以及裙房部分尽量利用市政水压供水，高区加压供水采用变频供水设备。

②选用节水型卫生洁具及配水件，坐便器采用容积为 6L 的冲洗水箱，公共卫生间采用感应式水嘴和感应式小便器冲洗阀。

③给水系统采用竖向分区方式控制入户管处给水压力不超过 0.35MPa，且为保证各用水点处水压不大于 0.2MPa，配水支管设置支管减压阀。

④水池、水箱溢流水位均设置报警装置，防止进水管阀门故障时，水池、水箱长时间溢流排水。

⑤室外铺砌地面采用透水砖，雨水通过透水路面和绿地回渗地下，补充地下水，减少雨水外排量。

### 4、消防给排水专篇

#### (1) 设计依据

①本工程设计任务书；

②政府有关部门批文(详建筑说明部分)；

③国家现行设计规范、规程。主要有：

《建筑防火通用规范》GB55037-2022；

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014；

《自动喷淋灭火系统设计规范》GB50084-2001（2005 年版）；《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；

## （2）设计范围

本次设计包括红线内的室内外消防系统。主要消防系统有：

- ①室外消火栓给水系统；
- ②室内消火栓给水系统；
- ③自动喷水灭火给水系统；
- ④建筑灭火器配置；
- ⑤配电房七氟丙烷自动气体灭火系统。

## （3）消防用水量

本工程消防水量具体如下：

消防用水量表

消防系统	用水量标准	火灾延续时间	一次灭火水量
室外消火栓系统	40L/s	2h	288m <sup>3</sup>
室内消火栓系统	20L/s	2h	144m <sup>3</sup>
自动喷水灭火系统	30L/s	1h	108m <sup>3</sup>

## （4）消防水源

本工程消防水源来自城市自来水，产业园从两路市政接口接 DN200 供水管进入产业园，并在产业园内部连成环状。

## （5）室外消火栓系统

本工程室外消火栓和生活给水共用管道系统，在给水管环状管上接出若干室外地上式消火栓，间接不超过 120m，保护半径不超过 150m。

地上式消火栓距道路边不应大于 2m , 距建筑物外墙不应小于 5m。

#### (6) 室内消防系统

①室内消火栓系统采用临时高压制系统。市政给水管道能满足室外消防的水量水压要求,但不能满足建筑内的消防要求,为解决建筑内的消防要求,在产业园设置消防水池。泵房内设消火栓加压泵,一用一备。在产业园最高建筑屋顶设置消防水箱,满足整个园区内初期消防水量。

②室内消火栓设置部位有:消防电梯前室及公共部位;每层合适位置。室内消火栓设在明显和易于取用之处。其布置保证同层任何一点均有 2 股水柱同时达到。水枪充实水柱大于等于 13m,流量大于等于 5L/s , 消火栓栓口动压不小于 0.35MPa。

每个消火栓箱内均配 DN65 消火栓 1 个, DN65, L25m 的麻质衬胶水带 1 条, DN65×19 直流水枪 1 支, 自救软管卷盘 1 个。为保证每个消火栓栓口的出水压力小于等于 0.5MPa ,通过设置减压阀对管道进行减压和采用减压稳压型消火栓实现。

③系统控制:火灾时按动消火栓内的消防报警按钮,向控制中心发出信号,消防水泵由水泵出水管上设置的低压压力开关、高位水箱出水管上的流量开关等信号直接自动启动消防水泵;另外在泵房内以及控制中心均可手动启停消防泵。

④水泵接合器:水泵接合器至少设置两套,设置在室外便于消防车使用的地点,与室外消火栓的距离为 15~40m。

⑤管材:采用衬塑钢管,法兰连接。管材和接口要求低区不小于承



压 1.6MPa， 高压不小于承压 2.0MPa。

#### (7) 配电房气体灭火系统

本工程配电房采用采用七氟丙烷无管网全淹没系统。系统设计参数：设计浓度 9%，设计喷射时间 $\leq 10s$ ， 灭火浸渍时间为 10 分钟。设计原理：本系统具有自动、手动二种控制方式。保护区均设二路独立探测回路，当第一路探测器发出火灾信号时，发出警报（警铃报警），指示火灾发生的部位，提醒工作人员注意；当第二路探测器亦发出火灾信号后，自动灭火控制器开始进入延时阶段（0~30s 可调），声光报警器报警和联动设备动作（关闭通风空调，防火卷帘门等），此阶段用于疏散人员。延时过后，向驱动装置发出灭火指令，电磁阀打开七氟丙烷储气瓶瓶头阀，储气瓶内七氟丙烷气体经过管道从喷头喷出向失火区进行灭火作业。同时报警控制器接收压力信号发生器的反馈信号，控制面板喷放指示灯亮。当报警控制器处于手动状态，报警控制器只发出报警信号，不输出动作信号，由值班人员确认火警后，按下报警控制面板上的应急启动按钮或保护区门口处的紧急启停按钮，即可启系统喷放七氟丙烷灭火剂。

### 1.9 建筑节能设计

#### 1、编制范围

本章编制范围包括寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）项目建成后的正常运行的用水、用电等能源消耗。

#### 2、节能措施

##### (1) 建筑节能措施

本方案旨在提供健康、舒适的环境,力求降低能耗,节约资源。针对气候、风向等因素,加强建筑技术手段,运用新型建筑材料,提高外围护的保温隔热性能。

本方案在外墙、外窗等位置设计整体的节能方案;水电等设备的选型采用了节能方法。

①降低窗墙比:减少窗户的面积可有效的改善墙体的保温效果。

②建筑技术举措: a.墙面采用成熟保温技术,增大墙体的热阻; b.屋面增加保温层,增强屋面的保温能力; c.外窗:针对这一围护结构中保温隔热的薄弱环节,采用双层中空玻璃,聚氨酯类弹性密封材料,以改善其保温性能。

③建筑节能概况:

A、建设地点:寿县

B、节能目标:全年总能耗减少 72% C、气候分区:夏热冬冷;

(2)给排水专业节能措施

A、本工程某些建筑生活用水利用市政管网压力直接供水(在压力允许的情况下;

B、选用高效节能水泵,水泵运行特征性曲线位于高效区;

C、选用节水型卫生器具,所用座便器冲洗采用 6L 水箱;蹲便器、小便器均采用自闭式、感应式冲洗阀;洗脸盆采用自动感应式水龙头。

(3)暖通空调专业节能措施

①采用符合国家要求的环保设备及材料。所有运转设备均做减振和消声;

- ②采用 R410A 的环保新冷媒，保护臭氧层，防止地球温室效应；
- ③采用符合国家要求的节能设备及材料。室内设温控室，以利于节能；
- ④空调设备应具有行业领先的全年 COP 值，以利于节能；
- ⑤室外机采用室外气温传感器和热交换器温度传感器，准确判断空调的除霜时机，避免频繁误检除霜运转，确保冬季更好的制热效果。

#### (4) 电气专业节能措施

本产业园公共建筑中空调和照明等各部分能耗进行独立分项计量。

走廊、楼梯间、门厅、大空间等场所的照明系统采取分区、定时、感应等节能控制措施。

照明灯具以直管形三基色荧光灯和 LED 节能灯为主，荧光灯采用带补偿的电感镇流器（功率因数应达到 0.9 以上），既提高了功率因数，又降低了低耗，同时灯具布置和控制上考虑充分利用自然采光。疏散指示灯采用低功耗 LED 光源。

产业园道路及景观照明要控制室外照明中射向夜空、外窗和溢出场地边界的光束，夜景照明设计符合《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 的要求。

变配电所、配电间的位置应靠近负荷中心，变电所低压侧设置集中无功功率自动补偿设置，以使高压侧功率因素达到 0.90 以上，对用电量大，功率因素低的用电设备就地无功功率自动补偿装置，以降低无功损耗，提高电压质量，减小导线截面。

变电所变压器选用高效率、低能耗产品，选用 D,Yn11 接线的低损耗节能型电力变压器，并满足现行国家标准《三相配电变压器能效限定值及节能评价标准》GB120052 的相关规定。

变电所低压侧设置有源滤波装置，减少谐波危害。

三相照明配电干线的各相负荷宜分配平衡,其最大相负荷不超过三相负荷平均值的 115%,最小相负荷不小于三相负荷平均值的 85%。变电所设置计算机能量管理系统，主要配电设备设置检测和控制模块，实现变配电能量管理便于实时控制和监测电能运行状况，有利于优化和制订有效的节能措施。

大功率水泵设置变频软启动，生活泵和部分空调机组设置变频控制系统，节约能源。选用节能电气产品。

采用建筑设备自动监控系统(BAS)，对空调设备、给排水设备、电气设备、及其他用电设备进行监视和自动控制，降低能耗。

采用低烟无卤电缆和电线，火灾时避免释放含氯的有毒烟雾， 保证人员的安全疏散，并减少对环境的污染。

## **2、消防设计**

### **2.1 设计依据**

- 1 、《中华人民共和国环境保护法》
- 2 、《中华人民共和国消防法》
- 3 、《建筑防火通用规范》
- 4 、《建筑内部装修设计防火规范》
- 5 、场地设计防火要求

## 2.2 防火等级

根据消防安全规范确定消防等级。本项目最高耐火等级为二级。

## 2.3 消防措施

### 1 、总图布置：

在保证有足够的安全距离、满足防火要求的前提下，按功能分区集中布置。区与区之间的距离按防火间距要求确定，并在园区内设置环形消防道路，消防道路宽 $\geq 4\text{m}$ ，路面结构为砼路面，消防车可以到达建、构筑物周围。

### 2 、建筑结构：

在本工程范围内的建构筑物，其耐火等级、防火间距、安全疏散均按国家消防法规的有关规定设计。

3 、设置室外消防给水系统，室外消防给水管道应布置成环状。室外消火栓用水量：35L/S。消火栓间距不应大于 120 米。具体位置按设计要求和消防管理部门要求进行确定。

4 、设置室内消防系统，按规范要求布置消防栓箱，室内相邻两个消防栓箱间距小于 30 米，保证每个着火点均有两股水柱同时到达，消防用水量为 15L/S。同时在车间内按最大保护距离 25M 配置手提式干粉灭火器，每组 2—3 具，以扑灭初期火源。园内的生活辅助设施均按消防规范要求配备消防设备。

5 、加强消防管理，对员工进行防火知识教育，进行消防器材的使用进行培训和演练，做到防患于未然。

## 2.4 电气消防说明

### 1 、防护等级:

本工程为多层厂房和多层民用建筑。单体内需设置火灾自动报警系统。

### 2 、消防控制室

消防控制中心设在厂区配套用房一层,其隔墙的耐火极限不低于 3h ,楼板的耐火极限不低于 2h ,并与其它部位隔开和设置直通室外的安全出口。

消防控制室内设有火灾报警控制器、消防联动控制台、应急广播设备、中央电脑、CRT 显示器、打印机、电梯运行监控盘及消防专用电话总机、UPS 电源设备等。

消防控制室内设有直接报警的外线电话。

### 3 、火灾自动报警系统

本工程为集中控制报警系统,对全楼的火灾信号和消防设备进行监视及控制。

在各单体楼梯间、走廊等场所设置感烟探测器。

点型感温探测器、感烟探测器、吸气式烟雾探测器和缆线式线型定温探测器的设置要满足 GB 50116-2013《火灾自动报警系统设计规范》的要求。

在本建筑各主要出入口、疏散楼梯口及人员通道上适当位置设置手动报警按钮及消防对讲电话插口。

火灾自动报警控制器可接收感烟、感温、吸气式空气采样早期烟

雾探测器的火灾报警信号及水流指示器、检修阀、湿式报警阀、手动报警按钮、消火栓按钮的动作信号；还可接收排烟阀、加压阀的动作信号。

#### 4 、消防联动控制

消防控制室内设置联动控制台，其控制方式分为自动\手动控制、手动硬线直接控制。通过联动控制台，可实现对消火栓系统、自动喷水系统、防排烟系统、防火门、电梯运行、气体灭火、火灾应急广播、火灾应急照明等的监视及控制。火灾发生时可手动/自动切断空调机组、通风机及其它非消防电源。

##### (1) 自动喷水系统的监视和控制

喷水加压泵、喷水稳压泵的启、停控制；运行状态和故障显示；

监视水流指示器、湿式报警阀的压力开关、安全信号阀的工作状态；

报警阀处压力开关动作直接启动喷水加压泵； 通过硬线手动直接启动喷水加压泵；

消防泵房可手动启动喷水加压泵；

消防控制室能显示喷水加压泵的电源状况。

##### (2) 排烟系统的监视和控制

排烟风机的启停控制；运行状态和故障显示； 控制排烟阀的开启及状态显示；

自动或通过硬线手动直接启动排烟风机；

消防控制室能显示所有排烟阀、排烟口、正压送风阀、 正压送

风口的动作信号。

## 2.5 气体灭火系统的控制

(1)火灾自动报警系统的要求：气体灭火系统作为一个相对独立的系统，单独配置了自动控制所需的火灾探测器，可独立完成整个灭火过程。

(2)自动控制：消防控制室能显示系统的自动、手动工作状态；能在气体灭火系统报警、喷射各阶段有相应的声光信号，并关闭相应的防火门、窗，停止相关的通风空调系统，关闭有关部位的防火阀。

(3)该系统同时具有手动控制及应急操作功能。

## 2.6 火灾应急广播系统

在消防控制室设置火灾应急广播(与公共广播、背景音乐合用)机柜,机组采用定压式输出。火灾应急广播按防火分区分路，每层或每一防火分区为一路。

(1)在走廊、楼梯间、电梯厅等公共场所设置火灾应急广播扬声器。

(2)火灾发生时，消防控制室值班人员根据火情，自动或手动进行火灾应急广播，及时指挥、疏导人员撤离火灾现场。播放疏散指令的控制程序如下：任一处发生火灾，即将全部的广播扬声器切换到火警广播状态。

(3)应急广播应设置备用扩音机，容量 2x200W 不小于应急广播时最大广播区扬声器容量总和的 1.5 倍。



## 2.7 消防专用电话系统

在消防控制室内设置消防专用直通对讲电话总机；除在手动报警按钮上设置消防专用电话塞孔外，在消防水泵房、变配电室、设备房、冷冻机房、管理值班室等场所还设有消防专用电话分机；消防控制室设置可直接报警的外线电话。

消防专用电话网络为独立的消防通信系统。

## 2.8 应急照明系统及消防系统接地

### (1) 供电电源

消防用电设备的配电装置均采用专用回路双电源供电，并在末端配电装置处设置自动切换装置。火灾报警控制器配备 UPS 作为备用电源，此电源设备由设备承包商负责提供。

本工程部分低压出线回路断路器设有分励脱扣器，当消防控制室确认火灾后用来切断相关非消防电源。

### (2) 系统接地

消防系统接地利用大楼综合接地装置作为其接地极，设独立引下线。引下线采用 NHBV-1x25 穿  $\phi 40$  PC 管暗敷。要求综合接地电阻不大于  $0.5 \Omega$ 。

### (3) 消防系统线路的选型及敷设方式

信号传输干线采用 NHRVS-2x1.5, 电源干线采用 NHBVV-2x2.5 , 电源支线采用 NHBVV-2x1.5 , 电话线采用 NHRVS-2x0.5 , 广播线采用 NHRVS-2x1.5 。传输干线采用防火金属线槽在弱电间、吊顶内明敷，支线采用穿钢管或经阻燃处理的硬质塑料管保护暗敷于不燃烧

体的结构层内，且保护层厚度不宜小于 30mm。由顶板接线盒至消防设备一段线路穿金属耐火（阻燃）波纹管。

#### （4）应急照明系统

应急照明采用集中电源集中控制型系统；集中电源其连续供电时间不小于 90 分钟。应急照明系统干线采用耐火绝缘电缆在吊顶，管沟内明敷于金属防火线槽；支线采用耐火导线穿钢管或经阻燃处理的硬质塑料管暗敷于不燃烧体的结构层内，且保护层厚度不宜小于 30mm。

所有楼梯间及其前室、疏散走廊、变配电室、水泵房、消防控制室、弱电机房设置备用照明。疏散走廊、公共出口设置疏散照明。变配电室、水泵房、消防控制室、通讯机房等的备用照明照度值按不低于正常照明照度值的设置。

应急照明平时采用就地控制或由建筑设备监控系统统一管理，火灾时由消防控制室自动控制强制点亮全部应急照明灯。

## 2.9 其他

（1）消火栓泵、自动喷洒泵设自动巡检装置，定期对消火栓泵、自动喷洒泵进行检测、试车，以便确保火灾发生时消防泵能正常运行。

（2）火灾自动报警系统的每个回路地址编码总数预留 15%~20% 的余量。

（3）系统的成套设备，包括火灾自动报警控制器、消防联动控制台、应急广播设备、中央电脑、CRT 显示器、打印机、电梯运行监控盘及消防专用电话总机、对讲录音电话、UPS 电源设备 等均由承

包商成套供货，并负责安装、调试。

### **（三）项目建设背景**

#### **3.1 项目建设背景**

经过多年大规模的投资建设，我国在基础设施等众多领域积累了庞大的存量资产。这些资产分布广泛，涵盖交通、水利、市政设施、生态环保等多个方面，为经济社会发展提供了坚实支撑，但也有部分资产存在运营效率不高、资金沉淀等问题。随着经济发展进入新阶段，加快构建新发展格局、推动高质量发展成为主要任务。在此背景下，需要更加注重投资的有效性和精准性，通过盘活存量资产，将回收资金用于新的项目建设，形成存量资产和新增投资的良性循环，以更好地满足经济社会发展的新需求。对于地方政府债务率较高、财政收支平衡压力较大的地区，通过盘活存量资产，可以筹集资金，稳妥化解地方政府债务风险，提升财政可持续能力。

2022年5月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）文件，旨在有效盘活我国基础设施等领域存在的一大批存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义，为推动经济社会发展提供了重要支撑。

## 二、经济社会效益分析

### 2.1 经济影响分析

一方面，项目的建成，通过出租于其他生产企业生产管理，使入驻企业不必为工业厂房的建设花费过大资金，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。

同时，标准厂房的建设促进了产业集聚效益的发挥，使集聚产业在该区域内得到了更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高。

本项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强了相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而也可以拉动了当地的GDP的增长。

### 2.2 社会影响分析

#### 2.2.1 主要社会影响因素

##### 1、对当地就业情况的影响

本项目实施后，淮南市寿县的配套基础设施将更加完善，园区容量也将大大增加，大量招商引资企业将入驻园区，将为当地提供大量的就业岗位和创业渠道，在一定程度上解决了当地剩余劳动力的就业问题。

## 2、对当地城镇化进程的影响

一方面本项目开发使大量的农业用地转变为城市建设用地，使当地部分农业人口变为非农业人口。另一方面，本项目建设的项目建成投入运营后，可以安排大量的农村劳动力就业，从而大大提高整个区域的城镇化进程。

## 3、对所在地区居民收入的影响

本项目的实施，改善了淮南市寿县的投资环境，吸引更多的投资项目入驻园区，增加了淮南市及寿县的财政收入，为寿县提供更多的就业岗位，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值，间接增加居民收入。

## 4、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的实施会对改善项目区附近居民的生活质量和生活水平的提高产生良好的影响。预测项目实施后，随着外来入驻企业的增加，不仅解决了富余劳动力的就业问题，而且拉动了运输等后勤服务相关产业的发展，为所在地区居民开辟了致富的道路。

## 5、对所在地区不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家、居民的收入。

### 2.2.2 项目与所在地区互适性分析

本项目建设也得到了寿县政府和寿县各有关部门的大力支持，并在交通、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。

本项目符合当地各利益群体的利益关系，得到各类组织的支持，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。该项目的建设将会产生良好的社会效益，与寿县的社会发展形成良性互动。

### **2.2.3 社会风险分析**

项目建设得到了广大人民群众的支持，地方政府为了项目的实施已经做了大量工作，项目引发社会矛盾的可能性不大。

在项目建设期应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区政府保持畅通的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。

项目建设有利于进一步促进寿县的社会经济发展，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险，不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

### **2.2.4 社会评价结论**

本项目建设是落实安徽省《进一步盘活存量资产扩大有效投资实施方案》工作的重点项目，将推动淮南市制造业提质扩量增效，推进淮南经济向高质量发展。

项目符合国务院倡导的关于集约用地的要求。集约用地就是向空

间要土地、推进标准化厂房建设等。本项目是推进和落实集约用地的重要载体，标准化厂房建设有利于避免厂房到处开花，也有利于形成规模，产生集群效应。

本项目的建设符合政府规定的投资方向，符合产业结构调整政策，符合本地区的行业规划和地区发展规划，符合社会发展的需要。本项目的建设将促进产业转型发展，带动周边群众和吸引外来人才就业创业。

综合多方面的调查研究得出结论，本项目建设与寿县的社会和经济发展水平相适应，符合国家和地方有关发展规划和产业政策。具有较好的社会效益和经济效益。因此，基于社会评价的角度，本项目的建设是可行的。

## 三、事前绩效评估

### （一）事前绩效评估情况

#### 3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

##### （1）项目实施的必要性

寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）建设内容主要包括园区框架结构厂房、钢结构厂房、配套服务用房、职工生活设施用房的提升改造，配套建设园区内部道路、给排水、供电、供暖等基础设施工程，停车位及充电桩。

当前，我国经济已进入高质量发展阶段，盘活存量资产是优化资源配置、提升经济韧性的重要战略举措。随着城镇化进程推进和产业结构调整，各地形成了大量低效运转的闲置厂房、存量土地、老旧园区等资产，据测算，全国存量资产规模超百万亿元，但普遍存在运营效率低下、价值沉淀严重等问题。本项目的实施通过创新资产整合模式，运用市场化手段对存量资产进行功能再造、业态升级和数字化改造，可有效促进经济增长，对构建新发展格局具有重要现实意义。

#### 1、是贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神的需要

中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在安徽考察时强调，要贯彻落实好党中央决策部署，贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持改革开放，坚持高质量发展，深化供给侧结构性改革，打好三大攻坚战，做好“六稳”工作，落实“六保”任务，决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚，在构建以国内大循环为主体、国



内国际双循环相互促进的新发展格局中实现更大作为，在加快建设美好安徽上取得新的更大进展。习近平指出，要深刻把握发展的阶段性新特征新要求，坚持把做实做强做优实体经济作为主攻方向，一手抓传统产业转型升级，一手抓战略性新兴产业发展壮大，推动制造业加速向数字化、网络化、智能化发展，提高产业链供应链稳定性和现代化水平。要牢牢把握扩大内需这个战略基点，努力探索形成新发展格局的有效路径。要对标世界一流，加强前沿探索和前瞻布局，加大关键核心技术攻坚力度。发挥好改革的突破和先导作用，依靠改革破除发展瓶颈、汇聚发展优势、增强发展动力。要紧扣一体化和高质量两个关键词，深入推进重点领域一体化建设，推进长三角一体化发展。

## **2、是寿县制造业提质增效的需要**

本项目建设促进制造业提质扩量增效。土地资源是稀缺资源，特别是在实现“双碳”目标的背景下，把有限的资源和空间集中到优质项目中，以“亩均论英雄”倒逼企业通过创新驱动，转型升级，提高企业的核心竞争力，提升土地“含金量”，促进经济高质量发展。省第十一次党代会报告强调，发挥“亩均论英雄”改革的牵引作用，深化要素市场化配置改革，用最快的速度让最好的项目获得最优的资源要素。“亩产”本是农业术语，这一概念被引入到工业，是为了推动资源要素向优质高效领域集中，以最小的资源环境代价获得最大的产出效益。近年来，寿县工业经济取得长足发展，规模、速度、质效全面提升。与此同时，市场激励不足、要素流动不畅、资源配置效率

不高、转型升级发展不快等问题依然存在。如何破解“成长的烦恼”，加快推动工业制造业提质增效，需要科学合理的“亩产”效益评价标准和找准产出效益最优点。

### 3、是集约节约用地的需要

符合国务院倡导的关于集约用地的要求。集约用地就是向空间要土地、改革厂区建设模式、推进标准化厂房建设等。这是推进和落实集约用地的重要载体，标准化厂房建设有利于避免厂房到处开花。集约用地，也有利于形成规模，产生集群效应；还是发展中小企业、开展招商引资的便利平台、可以缩短项目建设周期，这是政府加强和改进对中小企业服务管理的有效抓手，有利于统一规划，集中管理；这是促进技改的基本保证、继续保持高强度、高水平投入，标准化厂房是保证发展空间的有效途径。

第一，标准化厂房是全民创业的孵化基地。中小投资者在创业之处，资金是紧张的，多是首选租用厂房。因此，能提供标准化厂房的工业集中区将是他们的首选。

第二，标准化厂房是外来投资的承接平台。外来投资，包括外资或是中心大城市撤出的工厂，经常看中的只是当地相对便宜的劳动力资源或是市场，也许最初并没有长期在当地经营的计划。因此，他们不愿意投资建厂房，更想租用标准化厂房，只要机器一安装，就可以很快地投入生产，将来向工资更便宜的地方转移也方便。因此不少投资者到一个地方，先询问的就是标准化厂房的情况。有了一大批标准化厂房，就有了招商引资的载体，有了低成本。快回报的投资优势，

就能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率，就能催生大项目、培植大税源，致富老百姓。

第三，建设标准化厂房，可以集约用地。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。土地等生产资源紧缺，将会导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的一个好方法。比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准化厂房的土地利用率提高了一倍以上，被认为是“向天借地”、集约发展的基本模式。

#### **4、是寿县融入长江三角洲区域一体化发展的重要行动**

2019年12月1日，中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。推动长三角高质量一体化发展，增强长三角区域创新能力和竞争能力，提高经济集聚度、区域一体化、政策协同性，对引领全国高质量发展、建设现代化经济体系意义重大。全面贯彻落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》，谋深抓实推进长三角一体化发展国家战略的淮南行动，以更宽的发展视野，准确把握寿县在长三角一体化发展中的目标定位。本项目的建设将立足现有产业基础和资源禀赋，依托周边现有工业园区，建成长三角重要的产业转移集聚区。本项目的建设将加强寿县与长三角大城市之间的科技创新合作、共建科技创新平台、推动产业创新发展，进一步提升寿县的现代产业发展水平，为长三角区域一体化发展注入动力。

#### **5、是寿县融入合肥都市圈和的重要举措**

长三角区域一体化发展、淮河生态经济带、合肥都市圈等重大战

略平台相互叠加,带来了寿县推进高质量发展的重大机遇。优势互补,产业合作,是合肥经济圈工业经济抱团发展的一条坦途。淮南市是合肥都市圈的“北翼城市”,随着区域一体化的快速推进,合肥和淮南两市已经进入双向互动、一体化发展新阶段。本项目的建设将充分发挥寿县区位、科研和人才优势,全方位对接合肥都市圈建设,高效推动资源要素按市场配置要求自由流动一体化,创新区域合作新模式,实现优势互补、开放协同、合作共赢,努力构筑合肥都市圈协同共享发展先行区。为合肥都市圈创新链和产业链融合发展,逐步建立和完善产业链合作体系起到积极的推动作用。

## **6、是承接长三角产业转移,建设皖北承接产业转移集聚区的需要**

中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》明确提出:“建设皖北承接产业转移集聚区,积极承接产业转移”。本项目的建设将抓住皖北承接产业转移集聚区建设的机遇,推动产业园做大做强。皖北承接转移集聚区的建设为寿县的产业发展带来了巨大的机遇。同时,承接长三角中心区产业转移,迫切需要建强产业发展平台。本项目的建设将按照差异化定位、资源化利用、扁平化管理、一体化发展的思路推进,建设产业发展核心平台,把产业园打造为承接长三角产业转移集聚区的产业兴城、产城融合示范区,体制改革、机制创新先行区。

## **7、是改善寿县投资环境,提高城市竞争力的需要**

近几年来,寿县经济发展突飞猛进,国内生产总值(GDP)、工农产值等各项经济指标都呈飞速增长趋势。加快转型升级,综合实力

稳步提升。2021 年全年实现生产总值为 243.8 亿元，按可比价计算，同比增长8.9%，增幅较前三季度回落个 0.1 百分点。分产业看，第一产增加值58.8 亿元，同比增长 7.1%；第二产增加值为 63.1 亿元，同比增长10.0%；第三产增加值 121.9 亿元，同比增长 9.3%。

本项目的实施，对于促进土地开发，加快发展周边区域，提高寿县城市形象，完善市政配套工程，推动经济发展，提高城市综合竞争力，为社会提供更优质的服务，都有着十分重要的意义。

## **8、是推进社区建设、提高居民生活质量的迫切需要**

本项目的建设完善了区域交通，便利的交通将加速周边闲置土地的开发利用，增强对外联系，带动三产的快速发展，会大幅提高项目区域居民的收入和生活水准。随着社会经济的发展，人民物质文化水平的提高，将促进社会医疗卫生、娱乐休闲，文化教育等事业的快速发展，这些发展都将显著提高城市居民的生活质量。同时也是美化城市形象，改善投资环境的需要。

## **9、是构建经济开发区新型居住和工业服务网络，谋求可持续发展的需要**

本项目的建设将带动开发区内各邻里中心、工业厂房的开发建设，是构建经济开发区新型居住、工业服务网络的需要，是谋求可持续发展的重要实践。建立标准化厂房工业区，符合工业的布局规律，是实现资源高效配置的有效途径。将大大强化工业区发区的功能和作用，拉动经济开发区经济增长，使经济开发区加快新型工业化进程。强化原工业基地改造，实现经济结构优化升级的客观要求。构筑工业

平台，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展。同时有效节约土地资源，集约化使用土地，同时引进企业以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入，低消耗，低排放和高效率的节约型园区。

## **10、是提升城市形象，促进区域经济发展的要求**

本项目有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，实现土地集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快和推进寿县现代化城市建设进度，是促进寿县经济快速健康发展的必然选择。

## **11、是响应国家"双碳"战略的需要**

存量改造相比新建项目可减少50%以上的碳排放，符合绿色低碳发展导向。本项目通过盘活存量资产能够优化资源配置，提高项目的运营效率和管理水平，降低运营成本，从而提高资产的整体效益，有助于在减少能源消耗的同时实现经济产出的增长，符合双碳战略中绿色低碳发展的理念。

因此，本项目的实施对于促进寿县健康、可持续发展是十分必要的。

### **(2) 项目公益性**

本项目符合现阶段国家宏观经济政策，建成后将为各生产企业提供更大发展空间，有助于吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人

才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

本项目是按寿县总体规划要求，以高起点和高标准要求建设，可满足城市建设和发展，对城市经济发展及其他基本配套设施的建设奠定了有力基础。该项目建成后，可推动寿县其他公用设施及商贸、工业、金融服务、科教文化、居民住宅新区等的建设步伐进一步加快，使城市各类设施能按规划要求顺利进行建设。

本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”。

### **(3) 收益性**

根据本项目的建设内容，本项目收入包括厂房租赁收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入。

债券存续期内，本项目运营成本费用为人员经费、水电费、维修费和其他费用。

项目实施后，在计算期内总收入为 36864.90 万元（其中，经营收入为 36864.90 万元，政府补贴收入为 0 万元），运营成本为 2813.67 万元，税金及附加为 3539.50 万元（其中房产税 3381.72 万元），增值税为 1578.27 万元，所得税为 1563.19 万元，可用于还本付息的

金额为 27370.41 万元，累计还本付息总额为 21840.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍。

### **3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **(1) 建设投资的合规性**

项目总投资为 21591.21 万元，建设内容包括标准化厂房以及园区市政基础设施建设。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

#### **(2) 项目成熟度**

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评备案、用地审批等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1.2025 年 2 月 25 日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）立项的批复》；

2.2025 年 2 月 26 日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）可行性研究报告的批复》；

3.2025 年 2 月 26 日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）建设项目无需办理环评手续说明》。



4.2025 年 2 月 25 日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）建设项目节能承诺表》。

5.2025 年 2 月 26 日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）建设用地预审与选址意见书》。

### **3.1.3 项目资金来源和到位可行性**

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 21591.21 万元。其中，资本金为 7591.21 万元，占项目总投资的 35.16%；计划发行债券 14000.00 万元，占项目总投资的 64.84%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行；2025 年 7000.00 万元，发债年限 20 年；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

### **3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性**

#### **一、项目收入预测**

根据本项目的建设内容，本项目收入包括厂房租赁收入、配套服务中心出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入等。详细计算内容和表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期内经营收入为 36864.90 万元。项目收入可靠、

合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

## 二、运营成本预测

债券存续期内，本项目运营成本费用为人员经费、水电费、维修费和其他费用。详细计算内容和表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期内运营成本为 2813.67 万元。其中，管理费 737.34 万元，人员经费为 1300.83 万元，水电费为 108.80 万元，维修费为 666.70 万元。

项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

## 三、项目收益

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内总收入为 36864.90 万元（其中，经营收入为 36864.90 万元，政府补贴收入为 0 万元），运营成本为 2813.67 万元，税金及附加为 3539.50 万元（其中房产税 3381.72 万元），增值税为 1578.27 万元，所得税为 1563.19 万元，净收益为 27370.41 万元。

### 3.1.5 债券资金需求合理性

#### （1）政策合理性

《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，

聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目属于市政和产业园区基础设施领域，符合专项债申报要求。

本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性。

## **(2) 分年债券资金需求合理性**

预计 2025 年 2 月开始筹备，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。按照分年投资计划，本计划分两年发行 14000.00 万元债券(2025 年债券需求 7000.00 万元, 2026 年债券需求 7000.00 万元)是符合项目建设周期的资金需求的。

### **3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点**

#### **(1) 项目偿债计划可行性**

本项目计划发行债券 14000.00 万元，占项目总投资的 64.84%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。

经计算，项目在计算期内累计可用于还本付息的金额为 27370.41 万元，累计还本付息总额为 21840.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25

倍。

本项目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，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

## **(2) 偿债风险点**

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

### **(1) 项目施工的风险**

#### **1. 自然环境和施工条件**

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。

#### **2. 来源于政府方的风险**

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。

#### **3. 来源于施工方的风险因素**

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。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。

#### 4.来源于设计单位的风险因素

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标准要求，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。

#### 5.来源于供应商的风险因素

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，这些市场价格的变化，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；

#### 6.资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，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。

#### 7.工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不

安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

## （2）影响项目收益的风险

### 1.经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入和政府补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

### 2.市场风险

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。

### 3.财务风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

## （3）影响融资平衡结果的风险

### 1.投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、

成本，对债券还本付息造成影响。

## 2.利率波动风险

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。

## 3.存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险，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。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。

### （三）偿债风险应对措施

#### 1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

#### 2) 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

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。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

### ②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监控

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，高度重视



政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

### **3) 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。

### **4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制**

建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

#### **3.1.7 绩效目标合理性**

##### **(1) 项目总体目标**

项目的建设有利于加快寿县城市建设的步伐，增加当地居民的经济收入和加大当地的招商引资，加快寿县经济建设、构筑城乡发展框架都将起到积极的推动作用，对构建社会主义和谐社会具有重大意义。

##### **(2) 绩效目标**

2.1 数量指标：总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积 53845.54 m<sup>2</sup>，其中改造建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>（改造厂房建筑面积 31892.94 m<sup>2</sup>，改造配套用房建筑面积 8104.6 m<sup>2</sup>），新建厂房面积 13848 m<sup>2</sup>。共计 226 个停车位，80 个充电桩。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 21591.21 万元。

2.5 经济效益指标：项目建成后正常年收益 1300.00 万元以上，计算期内净收益为 27370.41 万元，足够覆盖本息和为 21840.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：推动当地产业的发展，也丰富了政府的财政税收收入，改善当地的民生，提升当地就业率。

2.7 生态效益指标：生态环境改善。设置环境保护管理机构，设专职环保管理人员负责组织、落实、监督本项目环境保护工作。验收监测的主要内容包括：废气、废水外排口污染物的达标排放情况监测；废气无组织排放情况监测；厂界噪声监测。

2.8 可持续影响指标：符合当地政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：入驻企业和当地居民满意度提升。

### **(3) 总结**

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估

算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

### **3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项**

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

**项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。**

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

## (二) 绩效目标

### 3.2.1 设定情况

项目名称	寿县经开区老旧厂房提升改造项目(蓝博旺)		使用领域	产业园区基础设施	
主管部门	安徽寿县经济开发区管理委员会		项目实施单位	安徽寿县经济开发区管理委员会	
项目属性	以前年度延续性项目 ( )    2025 年新增项目 (√)				
项目期限	2025 年至 2046 年 6 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额: 21591.21 万元			执行率 分值 (10)	
	其中: 1.政府专项债券资金 14000.00 万元				
	2.其他财政拨款资金 7591.21 万元				
	3.除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1.预期产出目标: 预计 2026 年 12 月完成寿县经开区老旧厂房提升改造项目(蓝博旺), 运营期年收益达到 1300.00 万元以上; 2.融资成本目标: 计划发行政府专项债券融资 14000.00 万元, 按期还本付息, 做好基础数据采集分析, 提高预期成本精确性, 实现项目净收益最大化; 3.偿债风险目标: 全面认识项目偿债风险点, 针对偿债风险点提出相应的应对措施, 保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出, 不超过规定标准。	扣除还本付息后, 项目有盈余。	5
		社会成本	噪音增多, 交通压力加大	程度较低	5
		生态环境成本	大气、水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	蓝博旺地块	总用地面积 77329.9 m², 总建筑面积 53845.54 m², 其中改造建筑面积 39997.54 m² (改造厂房建筑面积 31892.94 m², 改造配套用房建筑面积 8104.6 m²), 新建厂房面积 13848 m²。	10
			停车位	226 个	5
			充电桩	80 个	5

		质量指标	项目验收	合格	5
		时效指标	项目建设按期完成率(%)	100%	5
		成本指标	总投资	不超过 21591.22 万元	5
	效益指标	经济效益	年均净收益	≥1300.00 万元	5
			债券是否及时还本付息	是	5
		社会效益	是否有助于提升就业率	是	5
			是否推动当地产业发展	是	5
		生态效益指标	是否设置环境保护管理机构	是	5
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	当地居民对项目的满意度	≥90%	5
			入驻企业满意度	≥90%	5

### 3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。项目投资规模偏大，自身持续稳定运营和抗风险能力较差。

本项目的实施是必要且可行的，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 4.1.1 项目合规情况

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评备案、用地审批等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。

#### 4.1.2 项目投资估算

##### (1) 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.《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表(2018年版)》；
- 6.《全国统一安装工程预算定额安徽省单位估价表(2018年版)》；
- 7.寿县现行的有关取费标准。

##### (2) 编制说明

##### 一、工程费用

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资估算，并且参考部分民

用建筑造价参考指标进行估算。项目工程费用为 18366.28 万元。

## 二、工程建设其他费用

工程建设其他费用包括项目前期咨询费、工程勘察费、工程设计费、施工图审查费、建设单位管理费、造价咨询服务费、建设工程监理费、工程保险费、临时设施费、劳动卫生安全评审费、环境影响咨询费和水土保持费。工程建设其他费用为 1249.65 万元，收费标准如下：

1.项目前期咨询费：参照计价格[1999]1283 号以及项目的实际情况计取。

2.工程勘察费：参照计价格[2002]10 号文以及项目的实际情况计取。

3.工程设计费：参照计价格[2002]10 号文以及项目的实际情况计取。

4.施工图审查费：市场调节价。

5.建设单位管理费：参照财建[2016]504 号文以及项目的实际情况计取。

6.造价咨询服务费：市场调节价。

7.建设工程监理费：参照按发改价格[2007]670 号文以及项目的实际情况计取。

8.工程保险费：参照建标[2007]164 号，按第一部分费用的 0.3%。

9.临时设施费：按第一部分费用的 0.5% 计算（包括临时用电、临时用水等）。



10.劳动卫生安全评审费：参照中华人民共和国劳动部令第 10 号以及项目的实际情况计取。

11.环境影响咨询费：参照计价格[2002]125 号以及项目的实际情况计取。

12.水土保持费：市场调节价。

### **三、预备费**

基本预备费是指在项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费，主要指设计变更及施工过程中可能增加工程量的费用。本项目基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用之和的 5.00% 预计，经估算预备费用为 1569.28 万元。

### **四、建设期利息及发行费用**

#### **1.建设期利息**

本项目计划发行债券 14000.00 万元，计划分两年发行，2025 年 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。经计算，项目建设期利息为 392.00 万元。发行费用 14.00 万元。

#### **（3）投资估算**

根据项目可行性研究报告的批复，本项目总投资估算为 21591.21 万元，其中工程费用 18366.28 万元，工程建设其他费为 1249.65 万元，工程预备费为 1569.28 万元，建设期利息为 392.00 万元，发行费用 14.00 万元，具体投资构成详见下表：

### 投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	18366.28	86.69%
2	第二部分：工程建设其他费	1249.65	5.90%
3	第三部分：预备费	1569.28	7.41%
4	第四部分	406.00	1.88%
4.1	建设期利息	392.00	1.82%
4.2	发债成本	14.00	0.06%
5	合计	21591.21	100.00%

## 投资估算明细表

单位：万元

序号	工程及费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
一	工程费用	11950.11	1114.80	5373.19		18366.28		
1	4#新建标准厂房	3877.44		664.70		4542.14	m2	13848.00
	建筑装饰工程	2769.60				2769.60	m2	13848.00
	内部二次装饰工程	1107.84				1107.84	m2	13848.00
	强电工程			276.96		276.96	m2	13848.00
	弱电工程			207.72		207.72	m2	13848.00
	给排水及消防工程			138.48		138.48	m2	13848.00
	暖通工程			41.54		41.54	m2	13848.00
2	2/3/5/6#改造标准厂房	4115.02		2215.78		6330.80	m2	31654.00
	结构加固工程	949.62				949.62	m2	31654.00
	原土建工程拆除			633.08		633.08	m2	31654.00
	建筑装饰工程改造	3165.40				3165.40	m2	31654.00
	原安装工程拆除			158.27		158.27	m2	31654.00
	强电工程改造			633.08		633.08	m2	31654.00
	弱电工程改造			379.85		379.85	m2	31654.00
	给排水及消防工程改造			316.54		316.54	m2	31654.00
	暖通工程改造			94.96		94.96	m2	31654.00
3	1#改造配套服务用房	1469.65		855.87		2325.52	m2	8645.00
	结构加固工程	259.35				259.35	m2	8645.00
	原土建工程拆除			172.90		172.90	m2	8645.00
	建筑装饰工程改造	1210.30				1210.30	m2	8645.00
	原安装工程拆除			43.23		43.23	m2	8645.00
	强电工程改造			172.90		172.90	m2	8645.00
	弱电工程改造			216.13		216.13	m2	8645.00
	给排水及消防工程改造			121.03		121.03	m2	8645.00
	暖通工程改造			129.68		129.68	m2	8645.00
4	室外配套工程改造	2488.00	1114.80	1636.84		5167.82		
	原场地拆除	446.75				446.75	m2	44674.90
	景观道路工程	1848.75				1848.75	m2	36974.90
	绿化工程	192.50				192.50	m2	7700.00
	景观照明			81.22		81.22	m2	54147.00

序号	工程及费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
	景观喷灌			64.98		64.98	m2	54147.00
	室外给排水			622.69		622.69	m2	54147.00
	变配电系统			812.21		812.21	m2	54147.00
	光伏发电系统		978.00	48.90		1026.90	kw	1630.00
	充电桩及配套		136.80	6.84		71.82	个	80.00
<b>二</b>	<b>第二部分费用</b>				<b>1249.65</b>	<b>1249.65</b>		
1	建设用地费							
2	建设管理费							
	建设单位管理费				111.83	111.83		
	建设工程监理费				291.87	291.87		
3	勘察费				33.54	33.54		
4	设计费				419.20	419.20		
5	环境影响咨询服务费							
6	施工图审查费				27.25	27.25		
7	场地准备及临时设施费				91.83	91.83		
8	前期工作费				38.26	38.26		
9	水保专项费用							
10	工程咨询费				64.65	64.65		
11	工程保险费							
12	招标代理服务							
13	第三方检测费用				171.22	171.22		
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>1569.28</b>	<b>1569.28</b>		
1	基本预备费				1569.28	1569.28		
2	涨价预备费							
	建设投资合计	11950.11	1114.80	5373.19	2818.93	21185.21		
	建设期利息				392.00	392.00		
	发行费用				14.00	14.00		
	<b>总投资</b>	<b>11950.11</b>	<b>1114.80</b>	<b>5373.19</b>	<b>3224.93</b>	<b>21591.21</b>		

## (二) 资金筹措方案

### 4.2.1 资金来源

#### (1) 资金筹措方案

资金筹措 (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 单位或社会资 本方自有资金 等)	专项债券	市场化融资
21591.21	7591.21	0.00	0.00	14000.00	0.00
占总投资比例 (%)	35.16%	0.00%	0.00%	64.84%	0.00%

本项目资本金为 7591.21 万元, 占项目总投资的 35.16%, 来源于  
财政安排。

## (2) 分年投资计划

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

### 分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2025 年	2025 年
1	总投资	21591.21	10697.61	10893.60
	建设投资	21185.21	10592.61	10592.60
	建设期利息	392.00	98.00	294.00
	发行费用	14.00	7.00	7.00
2	资金筹措	21591.00	10697.61	10893.60
	财政资金	7591.00	3697.61	3893.60
	债务资金	14000.00	7000.00	7000.00
	用于建设投资			
	用于建设期利息			

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计 (万元)	2025 年		2026 年	
	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限
14000.00	7000.00	20 年	7000.00	20 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年 7000.00 万元；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率均按 2.80% 计算，发债年限均 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。

### 4.2.3 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	2025 年	2025 年
项目总投资		21591.21	10697.61	10893.60
建设投资		21185.21	10592.61	10592.60
建设期利息及发行费用		406	105	301
资金筹措		21591.00	10697.61	10893.60
资本金	通过财政预算安排	7591.00	3697.61	3893.60
	专项债券用于资本金部分	0	0	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0	0	0.00
专项债券本金		14000.00	7000.00	7000.00
市场化融资		0	0.00	0.00



## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）预期收益

#### 5.1.1 项目收入

##### 一、收入来源

根据本项目的建设内容，项目收入主要是厂房租赁收入、配套服务中心出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入等。

##### 二、本次项目收益测算基于以下重要假设

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

##### 三、项目收入测算

##### 1. 经营收入

根据本项目的建设内容，项目收入主要是厂房租赁收入、配套服务中心出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入等。

建设内容为：园区框架结构厂房、钢结构厂房、配套服务用房、职工生活设施用房的提升改造，新建一栋标准化厂房，并配套建设园

区内部道路、给排水、供电、供暖、停车位、充电桩等基础设施工程。

建设规模为：总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积 53845.54 m<sup>2</sup>，其中改造建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>（改造厂房建筑面积 31892.94 m<sup>2</sup>，改造配套用房建筑面积 8104.6 m<sup>2</sup>），新建厂房面积 13848 m<sup>2</sup>，停车位 226 个、充电桩 80 个。

1) 厂房出租收入

项目建成后，厂房对外租赁，可供租赁面积共为 54147.00 平方米。

经查询 58 同城等公开市场信息，淮南及寿县各地区产业园出租单价有 0.8 元/m<sup>2</sup>.天、1 元/m<sup>2</sup>.天等，出于谨慎性考虑结合本项目特点，预估厂房出租单价为 20 元/m<sup>2</sup>.月，每两年增长一次，增长率按 6% 估算。运营期内预计前 3 年出租建筑面积的 65%、75%、85%，以后年度出租率保持 95% 不变。



**出租标准化厂房可当仓库使用**

潘集-长江路  
潘集经济开发区(北区)

3000㎡  
建筑面积

0.8元/㎡/天  
7.2万/月



**厂内有多栋钢构厂房和砖混结构多层厂房，办公室精装...**

淮南-寿县  
窑口镇

15000㎡|可分租  
建筑面积

1元/㎡/天  
45万/月

经计算，本项目运营期第一年厂房租金收入为  $54147.00 \times 20.00 \times 12 \times 65.00\% / 10000 = 968.22$  万元，债券存续期内厂房租金收入为 30717.33 万元。

2) 停车位出租收入

项目建成后，停车位对外租赁，可供租赁车位共为 226 个，停车位停车收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

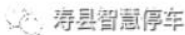
通过寿县发展改革委网站查询，根据《安徽省定价目录》和原省物价局、省住建厅、省交通厅《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服[2016]102 号）文件规定。寿县现有停车场停车费收费标准如下：

### 三、收费标准

根据寿县发改委寿发改价格【2021】101号文件批示，路内泊位及停车场收费标准如下：

#### 1、路内泊位停车收费标准：

运营区域内路内占道临时停车停放车服务收费标准			
时 段	车 型	计费单位	收费标准
8:00 至 19:00 (夏季 7:00 至 21:00)	二类车辆	元/车次	首小时 4 元, 以后每小 时 2 元
注：30 分钟内免收停车费，不足 1 小时按 1 小时计收。			



#### 2、停车场收费标准：

停车场收费标准		
车型	时间（30分钟内免费）	收费标准（元/辆）
二类车（蓝牌照）	4小时以内（含4小时）	5元/车次
	4---8小时（含8小时）	10元/车次
	24小时以内（含24小时）	封顶15元
三类车（黄牌照）	4小时以内（含4小时）	10元/车次
	4---8小时（含8小时）	15元/车次
	24小时以内（含24小时）	封顶20元



综上，结合本项目建设地点及周边配套设施，本项目停车场停车位日周转次数按 2 次计算，次均收费为 5 元/次，停车位日收费按照 10 元/天。考虑物价提升，收费每两年按 6% 增速。运营期内预计前 3 年出租率 65%、75%、85%，以后年度出租率保持 95% 不变。

经计算，本项目运营期第一年停车位出租租金收入为  $226 \times 10.00 \times 365 \times 65.00\% / 10000 = 53.62$  万元，债券存续期内停车收费收入为 1949.22 万元。

3) 充电桩服务费用收入

项目建成后，充电桩数量共为 80 个。充电桩功率为 60KW，充电桩收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

淮南充电站大全

<p>充电桩数量: 8个</p> <p>充电桩分布: 双侧</p> <p>充电设施运营单位:</p> <p>是否投运: 是</p>	<p>京台高速丰乐服务区充电站 (北京方向)</p> <p>充电桩数: 快充: 4个, 慢充: 0个</p> <p>充电费: 按滁谷电价执行</p> <p>服务费: 0.8元/度</p> <p>支付方式: 国网充电卡/ie充电APP</p> <p>详细地址: 京台高速丰乐服务区 (北京方向)</p>	<p>安徽省阜阳市太和县沙颍河湿地公园南侧停车场充电站</p> <p>充电桩数: 快充: 4个, 慢充: 0个</p> <p>充电费: 按滁谷电价执行</p> <p>服务费: 0.8元/度</p> <p>支付方式: 国网充电卡/ie充电APP</p> <p>详细地址: 安徽省阜阳市太和县沙颍河湿地公园南侧停车场</p>
<p>淮南市焦岗湖景区充电站</p> <p>充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个</p> <p>充电费: 00:00~24:00 0.8000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 0.5000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>详细地址: 安徽省淮南市凤台县焦岗湖景区</p>	<p>合肥肥西老母鸡家园充电站</p> <p>充电桩数: 快充: 4个, 慢充: 8个</p> <p>充电费: 00:00~24:00 1.0000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 0.5000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>详细地址: 安徽省合肥市肥西县合肥市肥西三岗村关山林场</p>	<p>安徽省阜阳市太和县沙颍河湿地公园北侧停车场充电站</p> <p>充电桩数: 快充: 4个, 慢充: 0个</p> <p>充电费: 按滁谷电价执行</p> <p>服务费: 0.8元/度</p> <p>支付方式: 国网充电卡/ie充电APP</p> <p>详细地址: 安徽省阜阳市太和县沙颍河湿地公园北侧停车场</p>

通过查询淮南及周边市现有充电桩收费情况。充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入，用电价格约为

0.5-0.8 元/度。基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费按 0.50 元/度计算。

本项目直流充电桩功率为 60KW，充电桩服务费收费为  $0.5 \times 60 = 30.00$  元/小时，每两年按 6% 增速，日充电时间按 3 小时计算。

根据寿县现有充电桩使用情况，结合新能源汽车的发展趋势，预计本项目建成后第一年充电桩的使用率为 35%，第二年使用率为 45%，第三年使用率为 55%，第四年及以后的使用率为 65%。

经计算，本项目运营期第一年充电桩服务费收入为  $80 \times 30.00 \times 3 \times 35.00\% \times 365 / 10000 = 91.98$  万元，债券存续期内充电桩服务收费收入为 4198.35 万元。

综上所述，项目运营收入 36864.90 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

## 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
<b>1</b>	<b>运营收入</b>	<b>36864.90</b>	<b>990.29</b>	<b>1154.78</b>	<b>1398.40</b>	<b>1572.76</b>	<b>1666.42</b>	<b>1666.42</b>	<b>1765.25</b>	<b>1765.25</b>	<b>1872.75</b>	<b>1872.75</b>
1.1	租金收入	30717.33	844.69	974.65	1170.87	1308.62	1387.02	1387.02	1470.35	1470.35	1558.62	1558.62
	单价（元/m²/月）		20.00	20.00	21.20	21.20	22.47	22.47	23.82	23.82	25.25	25.25
	数量（m²）		54147.00	54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车费收入	1949.22	53.62	61.87	74.32	83.07	88.08	88.08	93.33	93.33	98.90	98.90
	单价（元/天/个）		10.00	10.00	10.60	10.60	11.24	11.24	11.91	11.91	12.62	12.62
	数量（个）		226	226	226	226	226	226	226	226	226	226
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.3	充电桩服务费收入	4198.35	91.98	118.26	153.21	181.07	191.32	191.32	201.57	201.57	215.23	215.23
	充电桩数量（组）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	服务费单价（元/小时）		0.50	0.50	0.53	0.53	0.56	0.56	0.59	0.59	0.63	0.63
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		35%	45%	55%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入	36864.90	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75	1872.75

续上表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
<b>1</b>	<b>运营收入</b>	<b>36864.90</b>	<b>1986.20</b>	<b>1986.20</b>	<b>2105.51</b>	<b>2105.51</b>	<b>2230.78</b>	<b>2230.78</b>	<b>2366.03</b>	<b>2366.03</b>	<b>2508.52</b>	<b>1254.27</b>
1.1	租金收入	30717.33	1652.45	1652.45	1751.83	1751.83	1856.77	1856.77	1967.88	1967.88	2085.77	1042.89
	单价（元/m²/月）		26.77	26.77	28.38	28.38	30.08	30.08	31.88	31.88	33.79	33.79
	数量（m²）		54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147	54147
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车费收入	1949.22	104.85	104.85	111.12	111.12	117.78	117.78	124.84	124.84	132.36	66.18
	单价（元/天/个）		13.38	13.38	14.18	14.18	15.03	15.03	15.93	15.93	16.89	16.89
	数量（个）		226	226	226	226	226	226	226	226	226	226
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	充电桩服务费收入	4198.35	228.90	228.90	242.56	242.56	256.23	256.23	273.31	273.31	290.39	145.20



序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	充电桩数量（组）											
	服务费单价（元/小时）		0.67	0.67	0.71	0.71	0.75	0.75	0.80	0.80	0.85	0.85
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入	36864.90	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27

5.1.2 项目成本

债券存续期内，本项目成本费用包含运营成本、固定资产折旧费和财务费用。

1.运营成本

债券存续期内，本项目运营成本费用为人员经费、水电费、维修费和管理费用。

1.1 工资及福利费

项目建成后，厂房整体对外出租，只需要少量人员，预计新增 6 名员工。参照《淮南市 2023 年市场工资指导价位信息表》，基于谨慎性考虑，本项目人员年工资及福利费按 8.5 万元计算，并每两年按 6% 增速。依据如下：

【市场工资指导价位】淮南市2023年市场工资指导价位信息

发布时间：2024-01-12 20:46 信息来源：市人力资源和社会保障局 文字大小：[ 太 中 小 ] 背景色：□□□□□□□□



序号	职业中类名称	低位数	中位数	高位数
		(单位：万元)		
1	企事业单位负责人	4.40	7.65	12.26
2	科学研究人员	5.00	8.24	12.80
3	工程技术人员	6.49	8.42	11.18
4	农业技术人员	5.17	8.44	12.73
5	卫生专业技术人员	5.10	7.45	10.47
6	经济和金融专业人员	6.44	8.94	10.58
7	监察、法律、社会和宗教专业人员	8.17	5.15	12.90
8	教学人员	6.26	8.50	9.93
9	文学艺术、体育专业人员	3.90	4.80	6.93
10	新闻出版、文化专业人员	4.20	5.30	7.50
11	行政办事及辅助人员	4.10	5.50	7.82
12	安全和消防及辅助人员	3.38	4.30	5.46
13	批发与零售服务人员	3.62	4.80	6.71
14	交通运输、仓储物流和邮政业服务人员	6.7	8.85	9.07
15	住宿和餐饮服务人员	4.5	6.2	8.94
16	信息传输、软件和信息技术服务人员	5.19	6.04	8.15
17	金融服务人员	6.40	10.28	14.90
18	房地产业服务人员	3.41	4.55	6.33
19	租赁和商务服务人员	2.88	3.71	5.22
20	技术辅助服务人员	4.08	5.52	7.32
21	水利、环境和公共设施管理服务人员	3.79	4.50	6.13
22	居民服务人员	3.20	4.28	5.55
23	电力、燃气及水供应服务人员	4.40	6.70	9.45

经计算，运营期第一年人员经费为  $8.5 \times 6 = 51.00$  万元，债券存续期内人员经费为 1300.83 万元。

## 1.2 水电费

### (1) 水费

根据项目的情况，仅有 6 名员工服务用水，预计本项目的年用水量为 340 吨。本项目水价参照淮南市发改委 2023 年 11 月 30 日发布“关于实施《水资源费等政策性调整与城市供水价格联动方案》的通知”的非居民用水价格标准，按 3.40 元/吨计算，并每两年按 6% 增速。

#### 二、城市供水到户价格

调整后的现行基本水价由基本水价、水资源费、水闸控制工程水价、污水处理费四项构成。具体分类到户水价为：

##### (一) 居民生活用水

1. 供水企业直接抄表收费居民用户，实行阶梯式水价制度，到户价格分为三级。

第一级，水量基数每户每年 156 立方米（含 156 立方米），到户价格调整为 2.73 元/立方米。

第二级，水量基数每户每年 157-240 立方米（含 240 立方米），到户价格调整为 3.55 元/立方米。

第三级，水量基数每户每年 240 立方米以上，到户价格调整为 6.00 元/立方米。

##### (二) 非居民生活用水

行政事业用水、工业用水、经营性服务用水归并为非居民生活用水，到户价格调整为 3.38 元/立方米。

##### (三) 特种用水

特种用水到户价格调整为 8.10 元/立方米。

## 淮南市城市自来水到户价格表

单位：元/立方米

用水性质分类		基本水价	水资源费	水闸控制工程水价	污水处理费	到户价格
居民用水阶梯价格	第一级	1.58	0.12	0.078	0.95	2.73
	第二级	2.40	0.12	0.078	0.95	3.55
	第三级	4.86	0.12	0.078	0.95	6.00
非居民用水价格		1.78	0.12	0.078	1.40	3.38
特种用水		5.68	0.12	0.078	2.22	8.10

### (2) 电费

根据项目的能耗测算表（用电），预计本项目的年用电量为 4.78 万千瓦时。

根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格[2019]311 号）文件，工商业及其他用电为 0.5942 至 0.6342 元/千瓦时。本项目电价按照 0.65 元/千瓦时计算，并每两年按 5% 增速。

## 安徽省电网销售电价表 (2019.7.1)

**文件依据：**《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》(皖发改价格〔2019〕311号)

**执行时间：**自2019年7月1日起执行。

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需量	变压器容量
						(元/千瓦·月)	(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。

2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱。

3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。

5. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业

6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

综上所述，本项目运营期第一年水电费为  
 $=0.34 \times 3.4 + 4.78 \times 0.65 = 4.26$  万元。

### 1.3 维修费

项目建成后等进行日常维护。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

本项目总投资为 21591.21 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%，采用平均年限法折旧。固定资产折旧费为  $21591.21 \times (1-5\%) / 20 = 1027.72$  万元。

经计算，运营期第一年维修费为  $1027.72 \times 5.00\% = 51.39$  万元。

### 1.4 管理费用

本项目管理费用包括经营期管理费、办公费和宣传物料等组成，参照类似项目经营情况，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照项目

经营收入的 2.00% 计算。

经计算，运营期第一年其他费用为  $990.29 \times 2\% = 19.81$  万元。

### **1.5 运营成本汇总**

综上所述，本项目在计算期内运营成本为 2813.67 万元。其中，人员经费为 1300.83 万元，水电费为 108.80 万元，维修费为 666.70 万元，管理费用为 737.34 万元。具体详见《项目成本费用估算表》。

### **2. 固定资产折旧费**

本项目总投资为 21591.21 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%，采用平均年限法折旧。固定资产折旧费为  $21591.21 \times (1 - 5\%) / 20 = 1025.72$  万元。

经计算，项目在计算期内固定资产折旧费为 13332.54 万元。

### **3. 财务费用**

#### **3.1 利息支出（不含建设期利息）**

本项目计划发行债券 14000.00 万元，占项目总投资的 64.84%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。

经计算，项目在计算期内利息支出（不含建设期利息）为 7448.00 万元。

#### **3.2 发行费用**

本项目计划申请非标专项债券 14000.00 万元，发行费用按照为

发行面值的 1‰计算，发行费用为  $14000.00 \times 1\text{‰} = 14.00$  万元。

经计算，2025 年发行 7000.00 万元债券，发行费用为 7.00 万元；  
2026 年发行 7000.00 万元债券，发行费用为 7.00 万元。

**注：发行费已计入总投资，不在成本中重复计算。**

#### **4.项目总成本**

综上所述，项目在计算期内的总成本为 23594.21 万元，其中经营成本为 2813.67 万元，固定资产折旧费为 13332.54 万元，财务费用为 7448.00 万元。具体详见《项目成本费用估算表》。

## 项目成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	水电费	108.80	4.26	4.26	4.52	4.52	4.79	4.79	5.06	5.06	5.38	5.38
	年用水量（万 t）		0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
	单价（元/t）		3.40	3.40	3.60	3.60	3.82	3.82	4.05	4.05	4.29	4.29
	年用电量（万度）		4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.69	0.69	0.73	0.73	0.77	0.77	0.82	0.82
2	人员成本	1300.83	51.00	51.00	54.06	54.06	57.30	57.30	60.72	60.72	64.38	64.38
	年工资及福利费（万元/人）		8.50	8.50	9.01	9.01	9.55	9.55	10.12	10.12	10.73	10.73
	园区管理人员（人）		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
3	修理费	666.70	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19
4	其他费用	737.34	19.81	23.10	27.97	31.46	33.33	33.33	35.31	35.31	37.46	37.46
5	运营成本合计	2813.67	109.26	112.55	120.74	124.23	129.61	129.61	135.28	135.28	141.41	141.41
6	固定资产折旧费及摊销费	13332.54	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72
7	财务费用	7448.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
	运营期利息	7448.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	项目总成本合计	23594.21	1184.98	1188.27	1196.46	1199.95	1205.33	1205.33	1211.00	1211.00	1217.13	1217.13



续上表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	水电费	108.80	5.71	5.71	6.04	6.04	6.42	6.42	6.81	6.81	7.21	3.61
	年用水量（万 t）		0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
	单价（元/t）		4.55	4.55	4.82	4.82	5.11	5.11	5.42	5.42	5.75	5.75
	年用电量（万度）		4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78
	单价（元/度）		0.87	0.87	0.92	0.92	0.98	0.98	1.04	1.04	1.10	1.10
2	人员成本	1300.83	68.22	68.22	72.30	72.30	76.62	76.62	81.24	81.24	86.10	43.05
	年工资及福利费（万元/人）		11.37	11.37	12.05	12.05	12.77	12.77	13.54	13.54	14.35	14.35
	园区管理人员（人）		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
3	修理费	666.70	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	17.09
4	其他费用	737.34	39.72	39.72	42.11	42.11	44.62	44.62	47.32	47.32	50.17	25.09
5	运营成本合计	2813.67	147.84	147.84	154.64	154.64	161.85	161.85	169.56	169.56	177.67	88.84
6	固定资产折旧费及摊销费	13332.54	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	683.72	341.86
7	财务费用	7448.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	294.00	98.00
	运营期利息	7448.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	294.00	98.00
	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	项目总成本合计	23594.21	1223.56	1223.56	1230.36	1230.36	1237.57	1237.57	1245.28	1245.28	1155.39	528.70

### 5.1.3 相关税费

1.增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目厂房租金收入和停车位收入增值税税率按 9% 计取，充电桩（服务费）收入增值税税率按 13% 计取。

**备注：增值税进项税以水电费用、修理费和其他费用为计算基础，税率为 6%；期初可抵扣进项税以工程费用为计算基础，税率为 9%。**

2.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发【1986】90 号）和《财政部国家税务总局关于营改增后契稅房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12% 的税率计算缴纳房产税。

**备注：本项目房产税税率为 12%。**

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

**备注：本项目城市建设维护税税率为 7%。**

3.关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

4.关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

**备注：教育费附加合计为 5%。**

5.企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内税费为 6680.82 万元，其中：增值税附加为 3539.50 万元(其中房产税为 3381.72 万元)。增值税为 1578.27 万元。所得税为 1563.19 万元。具体详见下表《税费情况表》。

## 税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
<b>1</b>	<b>税金与附加</b>	<b>3539.48</b>	<b>92.99</b>	<b>107.30</b>	<b>128.90</b>	<b>144.07</b>	<b>152.70</b>	<b>152.70</b>	<b>161.87</b>	<b>161.87</b>	<b>171.59</b>	<b>171.59</b>
1.1	城市建设维护税(5%)	78.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育税、地方教育税(5%)	78.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	房产税（12%）	3381.72	92.99	107.30	128.90	144.07	152.70	152.70	161.87	161.87	171.59	171.59
<b>2</b>	<b>应交增值税</b>	<b>1578.15</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2.1	增值税销项税（9%/13%）		84.75	99.19	120.44	135.74	143.81	143.81	152.30	152.30	161.62	161.62
2.2	增值税进项税（6%）		3.30	3.48	3.77	3.97	4.09	4.09	4.22	4.22	4.36	4.36
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		1516.48	1435.03	1339.32	1222.65	1090.88	951.16	811.44	663.36	515.28	358.02
<b>3</b>	<b>所得税</b>	<b>1563.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>45.43</b>	<b>45.43</b>	<b>66.42</b>	<b>66.42</b>	<b>89.34</b>	<b>89.34</b>
<b>4</b>	<b>税费合计</b>	<b>6680.82</b>	<b>92.99</b>	<b>107.30</b>	<b>128.90</b>	<b>144.07</b>	<b>198.13</b>	<b>198.13</b>	<b>228.29</b>	<b>228.29</b>	<b>260.93</b>	<b>260.93</b>

续上表：

序号	项目名称	总计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
<b>1</b>	<b>税金与附加</b>	<b>3539.48</b>	<b>181.92</b>	<b>195.22</b>	<b>210.56</b>	<b>210.56</b>	<b>223.18</b>	<b>223.18</b>	<b>236.57</b>	<b>236.57</b>	<b>250.77</b>	<b>125.37</b>
1.1	城市建设维护税(5%)	78.88	0.00	6.65	8.85	8.85	9.38	9.38	9.96	9.96	10.57	5.28
1.2	教育税、地方教育税(5%)	78.88	0.00	6.65	8.85	8.85	9.38	9.38	9.96	9.96	10.57	5.28
1.3	房产税（12%）	3381.72	181.92	181.92	192.86	192.86	204.42	204.42	216.65	216.65	229.63	114.81
<b>2</b>	<b>应交增值税</b>	<b>1578.15</b>	<b>0.00</b>	<b>133.08</b>	<b>177.07</b>	<b>177.07</b>	<b>187.69</b>	<b>187.69</b>	<b>199.24</b>	<b>199.24</b>	<b>211.38</b>	<b>105.69</b>
2.1	增值税销项税（9%/13%）		171.43	171.43	181.73	181.73	192.51	192.51	204.24	204.24	216.56	108.28
2.2	增值税进项税（6%）		4.51	4.51	4.66	4.66	4.82	4.82	5.00	5.00	5.18	2.59
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		200.76	33.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>3</b>	<b>所得税</b>	<b>1563.19</b>	<b>113.51</b>	<b>76.91</b>	<b>90.21</b>	<b>90.21</b>	<b>113.91</b>	<b>113.91</b>	<b>139.56</b>	<b>139.56</b>	<b>191.07</b>	<b>91.96</b>
<b>4</b>	<b>税费合计</b>	<b>6680.82</b>	<b>295.43</b>	<b>405.21</b>	<b>477.84</b>	<b>477.84</b>	<b>524.78</b>	<b>524.78</b>	<b>575.37</b>	<b>575.37</b>	<b>653.22</b>	<b>323.02</b>

#### 5.1.4 项目可偿债收益

项目在计算期内项目收入为 36864.90 万元，运营成本为 2813.67 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 6680.82 万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=36864.90-2813.67-6680.82=27370.41 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目收入	36864.90	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75
	运营收入	36864.90	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75
2	项目运营成本	2813.67	109.26	112.55	120.74	124.23	129.61	129.61	135.28	135.28	141.41
3	占用项目偿债收益的相关税费	6680.82	92.99	107.30	128.90	144.07	198.13	198.13	228.29	228.29	260.93
4	项目可偿债收益	27370.41	788.04	934.93	1148.76	1304.46	1338.68	1338.68	1401.68	1401.68	1470.41

续上表：

序号	项目名称	总计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目收入	36864.90	1872.75	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27
	运营收入	36864.90	1872.75	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27
2	项目运营成本	2813.67	141.41	147.84	147.84	154.64	154.64	161.85	161.85	169.56	169.56	177.67	88.84
3	占用项目偿债收益的相关税费	6680.82	260.93	295.43	405.21	477.84	477.84	524.78	524.78	575.37	575.37	653.22	323.02
4	项目可偿债收益	27370.41	1470.41	1542.93	1433.15	1473.03	1473.03	1544.15	1544.15	1621.10	1621.10	1677.63	842.41



## (二) 债务还本付息情况

### 5.2.1 专项债券还本付息情况

#### 一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 14000.00 万元，发行期限 20 年；
2. 债券发行费用为发行面值的 1‰，按 14.00 万元测算；
3. 债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；
4. 按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年发行 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。

#### 二、项目融资本息测算

- (1) 2025 年支付利息 98.00 万元。
- (2) 2026 年支付利息 294.00 万元。
- (3) 自 2027 年至 2044 年，每年支付利息金额为 392.00 万元。
- (4) 2045 年支付本金 7000.00 万元，支付利息 294.00 万元。2045 年支付本息金额为 7292.00 万元。
- (5) 2046 年支付本金 7000.00 万元，支付利息 98.00 万元。2046 年支付本息金额为 7098.00 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 21840.00 万元。  
计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

## 项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	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	备注
2025 年	0.00	7000.00		7000.00	2.80%	98.00	98.00	
2026 年	7000.00	7000.00		14000.00	2.80%	294.00	294.00	
2027 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2028 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2029 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2030 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2031 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2032 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2033 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2034 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2035 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2036 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2037 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2038 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	

## 项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	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	备注
2039 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2040 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2041 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2042 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2043 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2044 年	14000.00			14000.00	2.80%	392.00	392.00	
2045 年	14000.00		7000.00	7000.00	2.80%	294.00	7294.00	
2046 年	7000.00		7000.00	0.00	2.80%	98.00	7098.00	
合计		14000.00	14000.00			7840.00	21840.00	

### 5.2.2 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	14000.00
专项债券利息总额	7840.00
专项债券本息总额	21840.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	14000.00
总债务利息	7840.00
总债务本息	21840.00

### (三) 偿债指标计算

5 个偿债指标的计算公式和计算过程如下：

$$\begin{aligned} 1. \text{总 投 资 收 益 率} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 投 资} \\ &= 27370.41 / 21591.21 = 1.27 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2. \text{总 债 务 本 息 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 息} \\ &= 27370.41 / 21840.00 = 1.25 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 3. \text{总 债 务 本 金 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 金} \\ &= 27370.41 / 14000.00 = 1.96 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 4. \text{专 项 债 券 本 息 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 息} \\ &= 27370.41 / 21840.00 = 1.25 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 5. \text{专 项 债 券 本 金 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 金} \\ &= 27370.41 / 14000.00 = 1.96 \end{aligned}$$

## （四）资金测算平衡情况

### 5.4.1 现金流收益测算

项目在计算期内现金流入为 58456.11 万元，其中，资本金流入为 7591.21 万元，债券资金流入为 14000.00 万元，项目收入流入为 36864.90 万元（政府性基金收入流入为 0.00 万元，专项收入流入为 36864.90 万元）。

项目在计算期内现金流出为 148195.61 万元，其中，建设期静态投资流出为 52533.70 万元，运营成本支出为 2813.67 万元，相关税费为 6680.82 万元，债务还本付息为 21840.00 万元（专项债券还本付息为 21840.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在计算期内净现金流量为 5922.41 万元，期末累计现金结存额为 5922.41 万元。具体详见《项目现金流量表》。

## 项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	8579.08	13012.13	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75	1872.75
1	资本金流入	1579.08	6012.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政统筹资金流入	1579.08	6012.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	7000.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	7000.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75	1872.75
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75	1872.75
小计	现金流入总额	8579.08	13012.13	990.29	1154.78	1398.40	1572.76	1666.42	1666.42	1765.25	1765.25	1872.75	1872.75
二	现金流出	8579.08	13012.13	594.25	611.85	641.64	660.30	719.74	719.74	755.57	755.57	794.34	794.34
1	建设期静态投资流出	8481.08	12718.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营成本支出	0.00	0.00	109.26	112.55	120.74	124.23	129.61	129.61	135.28	135.28	141.41	141.41

序号	年度	2025 年	2026 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3	相关税费	0.00	0.00	92.99	107.30	128.90	144.07	198.13	198.13	228.29	228.29	260.93	260.93
4	债务还本付息	98.00	294.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
4.1	专项债券还本付息	98.00	294.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	98.00	294.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	8579.08	13012.13	594.25	611.85	641.64	660.30	719.74	719.74	755.57	755.57	794.34	794.34
三	现金净流量	0.00	0.00	396.04	542.93	756.76	912.46	946.68	946.68	1009.68	1009.68	1078.41	1078.41
1	当年现金净流入	0.00	0.00	396.04	542.93	756.76	912.46	946.68	946.68	1009.68	1009.68	1078.41	1078.41
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	396.04	938.97	1695.73	2608.19	3554.87	4501.55	5511.23	6520.91	7599.32	8677.73



接下表

项目现金流量表（续表）

单位：万元

序号	年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	现金流入	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27	58456.11
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7591.21
1.1	财政统筹资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7591.21
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14000.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14000.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27	36864.90
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27	36864.90

序号	年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
小计	现金流入总额	1986.20	1986.20	2105.51	2105.51	2230.78	2230.78	2366.03	2366.03	2508.52	1254.27	58456.11
二	现金流出	835.27	945.05	1024.48	1024.48	1078.63	1078.63	1136.93	1136.93	8124.89	7509.86	52533.70
1	建设期静态投资流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21199.21
2	运营成本支出	147.84	147.84	154.64	154.64	161.85	161.85	169.56	169.56	177.67	88.84	2813.67
3	相关税费	295.43	405.21	477.84	477.84	524.78	524.78	575.37	575.37	653.22	323.02	6680.82
4	债务还本付息	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	7294.00	7098.00	21840.00
4.1	专项债券还本付息	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	7294.00	7098.00	21840.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	7000.00	14000.00
4.1.2	专项债券利息	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	294.00	98.00	7840.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	835.27	945.05	1024.48	1024.48	1078.63	1078.63	1136.93	1136.93	8124.89	7509.86	52533.70
三	现金净流量	1150.93	1041.15	1081.03	1081.03	1152.15	1152.15	1229.10	1229.10	-5616.37	-6255.59	5922.41
1	当年现金净流入	1150.93	1041.15	1081.03	1081.03	1152.15	1152.15	1229.10	1229.10	-5616.37	-6255.59	5922.41
2	期末累计现金结存额	9828.66	10869.81	11950.84	13031.87	14184.02	15336.17	16565.27	17794.37	12178.00	5922.41	5922.41

#### 5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内累计可用于还本付息金额为 27370.41 万元，累计还本付息总额为 21840.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍。具体详见下表、资金平衡测算表。

## 资金平衡测算表

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	可还本付息资金
2025 年		98.00	98.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年		294.00	294.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		392.00	392.00	990.29	109.26	92.99	788.04
2028 年		392.00	392.00	1154.78	112.55	107.30	934.93
2029 年		392.00	392.00	1398.40	120.74	128.90	1148.76
2030 年		392.00	392.00	1572.76	124.23	144.07	1304.46
2031 年		392.00	392.00	1666.42	129.61	198.13	1338.68
2032 年		392.00	392.00	1666.42	129.61	198.13	1338.68
2033 年		392.00	392.00	1765.25	135.28	228.29	1401.68
2034 年		392.00	392.00	1765.25	135.28	228.29	1401.68

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	可还本付息资金
2035 年		392.00	392.00	1872.75	141.41	260.93	1470.41
2036 年		392.00	392.00	1872.75	141.41	260.93	1470.41
2037 年		392.00	392.00	1986.20	147.84	295.43	1542.93
2038 年		392.00	392.00	1986.20	147.84	405.21	1433.15
2039 年		392.00	392.00	2105.51	154.64	477.84	1473.03
2040 年		392.00	392.00	2105.51	154.64	477.84	1473.03
2041 年		392.00	392.00	2230.78	161.85	524.78	1544.15
2042 年		392.00	392.00	2230.78	161.85	524.78	1544.15
2043 年		392.00	392.00	2366.03	169.56	575.37	1621.10
2044 年		392.00	392.00	2366.03	169.56	575.37	1621.10
2045 年	7000.00	294.00	7294.00	2508.52	177.67	653.22	1677.63
2046 年	7000.00	98.00	7098.00	1254.27	88.84	323.02	842.41

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	可还本付息资金
合计	14000.00	7840.00	21840.00	36864.90	2813.67	6680.82	27370.41
本息覆盖倍数		1.25					

### 5.4.3 压力测试

经计算，项目在计算期内经营净收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费=36864.90-2813.67-6680.82=27370.41 万元。

考虑到经营净收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营净收益（用于偿还债券）	24633.37	26001.89	27370.41
债券还本付息额	21840.00	21840.00	21840.00
债券本息覆盖率	1.13	1.19	1.25

以上考虑了经营净收益从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.13 到 1.25。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 六、项目风险管理方案

本次拟申请专项债券的寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

### （一）风险评估情况

#### 6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

##### 1. 自然环境和施工条件

风险识别：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。

##### 2. 来源于政府方的风险

风险识别：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。

##### 3. 来源于施工方的风险因素



风险识别：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。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。

#### 4.来源于设计单位的风险因素

风险识别：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标准要求，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。

#### 5.来源于供应商的风险因素

风险识别：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，这些市场价格的变化，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；

#### 6.资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，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。

## 7.工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

### 6.1.2 项目收益的风险评估

#### 1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入和政府补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

#### 2.市场风险

风险识别：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。

#### 3.财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

### 6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

#### 1.投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目

前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

## 2.利率波动风险

风险识别：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。

## 3.存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，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。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。

# （二）风险控制措施

## 6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

### 1.自然环境和施工条件

风险控制措施：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因素

风险控制措施:在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平,特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员,正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料(如水泥、砂石、钢材,机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等),必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关,杜绝不合格产品和材料用于工程建设,另要求设计方、施工单位做好项目交底。

## 4.来源于设计单位的风险因素

风险控制措施:应拟订规划设计大纲,明确设计质量标准。在设计阶段,设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计,

阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加放线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

#### 5.来源于供应商的风险因素

风险控制措施：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

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策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

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

### 6.2.2 项目收益的风险控制措施

#### 1.经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

#### 2.市场风险

风险控制措施：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

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

### **6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施**

#### **1.投资测算不准确风险**

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

#### **2.利率波动风险**

风险控制措施：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。

## 七、还款保障措施

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

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，寿县财政局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。



## （一）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。

为保护投资者利益，寿县人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金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等。

## （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寿县财政局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。寿县财政局根据综合债务率、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。寿县财政局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

上级财政局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**

项目主管部门、区财政局和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。

## 八、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，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

### （一）总则

1.项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2.项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，安徽寿县经济开发区管理委员会、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3.项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4.项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5.项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6.组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办



公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

## **(二) 资金流入管理**

1.本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

2.本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3.本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4.本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

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

## **(三) 资金流出管理**

1.本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目寿县财政局，经寿县财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

2.运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送安徽寿县经济开发区管理委员会审批，并抄送寿县财政局，

经寿县财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3.关于债券本息偿付，由寿县财政局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。

#### **（四）预算管理**

1.项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- （1）收到新增项目收益专项债券额度；
- （2）债务收入短收；
- （3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用项目收益专项债券资金的安徽寿县经济开发区管理委员会，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，寿县财政局应会同安徽寿县经济开发区管理委员会在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

9.组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，安徽寿县经济开发区管理委员会依法对市场化融资承担全部偿还责任。

## **（五）债券资金存储**

1.寿县财政局、安徽寿县经济开发区管理委员会应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

2.项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

3.项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送安徽寿县经济开发区管理委员会和寿县财政局备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

4.鼓励安徽寿县经济开发区管理委员会根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

## **（六）债券资金使用**

1.项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，安徽寿县经济开发区管理委员会应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报安徽寿县经济开发区管理委员会审批，报寿县财政局进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经安徽寿县经济开发区管理委员会审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，安徽寿县经济开发区管理委员会不得从债券资金专户拨付资金。

2.安徽寿县经济开发区管理委员会在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3.安徽寿县经济开发区管理委员会要加快项目建设进度和项目

收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，寿县财政局可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4.安徽寿县经济开发区管理委员会应每月5日前向安徽寿县经济开发区管理委员会和寿县财政局报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5.安徽寿县经济开发区管理委员会应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

## **（七）项目收入及运营成本**

1.项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。

2.项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3.安徽寿县经济开发区管理委员会应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由寿县财政局委托安徽寿县经济

开发区管理委员会征收。

4.依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

5.为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，安徽寿县经济开发区管理委员会编制项目运营成本年度预算报安徽寿县经济开发区管理委员会审核。年度预算批复后，寿县财政局根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，安徽寿县经济开发区管理委员会应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报寿县财政局。安徽寿县经济开发区管理委员会应严格控制项目运营成本。

## **（八）资产管理**

1.安徽寿县经济开发区管理委员会应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

2.寿县财政局、国资部门应当会同安徽寿县经济开发区管理委员会将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3.各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管

理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

4.项目的固定资产要严格遵守《固定资产管理制度》进行管理，具体如下：

(1) 对本单位国有资产在用、闲置、出租出借等状况进行全面清查，真实、完整地掌握国有资产状况；将应入单位财务账的资产全部记入财务账后再如实填报清查表中所列内容；做好本单位资产清查上报。

(2) 健全资产动态监管系统，实现国有资产从配置、使用、处置等各环节的规范、实时、动态管理，防止国有资产流失；完善国有资产登记、入账制度，严禁存在账外资产，做到固定资产明细账与实物相符、与资产管理信息系统中的资产卡片相符。

(3) 在资产清查的基础上，对不同类别、不同状况的资产进行分类管理。

(4) 对资产清查过程中发现的问题，要在全面总结、认真分析的基础上，提出相应整改措施和实施方案，建立起职责清晰的国有资产管理责任体系；加大监管力度，构建“产权明晰、配置科学、使用高效、处置规范、收益统管、监管有力”的国有资产管理新机制。

(5) 按照职责划分，主管部门、国有资产占有使用单位负责本单位国有资产的配置、处置、出租、出借等事项的报批手续；按照国有资产管理的有关规定，制定本单位国有资产管理具体办法，并认真

组织实施。

(6) 加强本单位国有资产购置、处置、出租、出借的审核、把关和监督管理。

(7) 认真做好本单位国有资产清查、统计汇总和监督检查工作。

(8) 督促资产专管人员对本单位的国有资产在配置、使用、处置等环节按国有资产管理的有关规定进行规范、实时、动态管理，按要求及时进入资产管理信息系统认真做好年度资产报表的录入、上报工作。

## (九) 绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由安徽寿县经济开发区管理委员会根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2.开展重点项目绩效评价工作。由寿县财政局会同安徽寿县经济开发区管理委员会共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。寿县财政局和安徽寿县经济开发区管理委员会应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，安徽寿县经济开发区管理委员会自评结果需报寿县财政局备案。优化评价结果应



用方式，提高财政资源配置效率。

3.明确绩效管理责任约束。安徽寿县经济开发区管理委员会对项目绩效负管理责任，安徽寿县经济开发区管理委员会负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

## （十）部门职责

1.寿县财政局负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

2.安徽寿县经济开发区管理委员会职责。

（1）督促和指导安徽寿县经济开发区管理委员会在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3.安徽寿县经济开发区管理委员会职责。

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目

收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

（2）项目建设期，每月 5 日前向项目主管部门及寿县财政局报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

（3）项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受寿县财政局、审计部门和项目主管部门的监督检查。

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

## （十一）监督管理

1.寿县财政局应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对安徽寿县经济开发区管理委员会项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2.安徽寿县经济开发区管理委员会应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3.寿县财政局、安徽寿县经济开发区管理委员会在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》

等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

## 九、信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

### 1.债券发行日五个工作日之前披露

（1）“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

### 2.债券发行结束当日披露

“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”发行结果公告。

### **3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露**

“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

### **4.每期债券兑付日五个工作日之前披露**

“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

### **5.每期债券存续期内定期披露内容**

(1) 安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

(2) 寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）施工/运营最新情况说明。

(3) “寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

(4) “寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

### **6.每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

# 寿县经开区老旧厂房提升改造项目

(蓝博旺地块)

新增安徽省地方政府非标专项债券资金

事前绩效评价报告



财政部门（公章）：寿县财政局



主管部门（公章）：安徽寿县经济开发区管理委员会

实施单位（公章）：安徽寿县经济开发区管理委员会



评估日期：2025年2月26日

# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
（一）政策依据 .....	1
（二）项目背景 .....	1
（三）项目概况 .....	3
二、评估组织情况 .....	4
（一）评估总体思路 .....	4
（二）评估方法 .....	4
（三）评估原则 .....	5
（四）评估依据 .....	5
（五）评估方式 .....	6
（六）评估程序 .....	6
三、具体评估内容 .....	7
（一）项目立项 .....	7
（三）项目投入与收益 .....	16
（四）项目可行性 .....	21
（五）项目资金来源和到位可行性 .....	23
（六）项目收入、成本、收益预测合理性 .....	23
（七）债券资金需求合理性 .....	24
（八）项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	24
（九）绩效目标合理性 .....	26
（十）其他需要纳入事前绩效评估的事项。 .....	28
四、总体结论 .....	28
五、相关建议 .....	29
六、附件 .....	29
附件1：项目支出绩效目标表 .....	29

# 地方政府专项债券项目 事前绩效评估报告

## 一、项目基本情况

### （一）政策依据

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》、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》等文件编制本报告。

### （二）项目背景

经过多年大规模的投资建设，我国在基础设施等众多领域积累了庞大的存量资产。这些资产分布广泛，涵盖交通、水利、市政设施、生态环保等多个方面，为经济社会发展提供了坚实支撑，但也有部分资产存在运营效率不高、资金沉淀等问题。随着经济发展进入新阶段，加快构建新发展格局、推动高质量发展成为主要任务。在此背景下，需要更加注重投资的有效性和精准性，通过盘活存量资产，将回收资金用于新的项目建设，形成存量资产和新增投资的良性循环，以更好地满足经济社会发展的新需求。对于地方政府债务率较高、财政收支平衡压力较大的地区，通过盘活存量资产，可以筹集资金，稳妥化解地方政府债务风险，提升财政可持续能力。

2022年5月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）文件，旨在有效盘活我国基础设施等领域存在的一大批存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义，为推动经济社会发展提供了重要支撑。



为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），推动形成存量资产和新增投资的良性循环，结合我省实际，安徽省人民政府办公厅于2022年12月发布关于《进一步盘活存量资产扩大有效投资实施方案》（皖政办秘〔2022〕68号）文件，指出主要目标及重点任务。

### 1、分类推进盘活存量资产

对存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，着力用好金融工具重点盘活。对综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等，通过吸引社会资本统筹实施项目改扩建。对长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产，注重引入专业力量有序推进市场化运营。

### 2、积极创造条件盘活存量资产

加快落实盘活条件。对前期工作手续不齐全的项目，按照有关规定补办相关手续，加快履行竣工验收等程序。对产权不清晰的项目，依法依规厘清产权，尽快完善地籍调查，做到权属清楚、面积准确、界线无争议。根据存量资产项目具体情况，有序做好资产价值认定、国有资产转让、债权债务处理、涉诉案件处置、人员分流安置等工作。对项目盘活过程中遇到的困难问题，积极研究合理解决方案并推动落实。支持社会资本、中介机构、专业运营管理机构提前参与项目策划设计、前期论证，开展咨询顾问、方案优化等工作，切实提高盘活方案的科学性、可行性和操作性。

### 3、加大工作力度盘活存量资产

进一步发挥国有企业示范作用。将鼓励盘活存量资产纳入国有企业考核评价体系，对当期经营业绩产生的影响，在相关经营指标核算时予以适当加回。聚焦基础设施领域存量资产多、建设任务重的省属国有企业，每年选择10个以上有吸引力、代表性强的重点项目，通过产权市场公开挂牌、引进战略投资者、整体注入上市公司、申报发行REITs等方式盘活存量资产。鼓励有条件的市、县（市、区）国有企业在市政设施、园区厂房、闲置土地、非主业资产等领域选择一批项目进行盘活。深入推进国有企业低效无效闲置资产

处置，收回资金用于主业项目投资。鼓励国有资本投资、运营公司牵头组建市场化基金，吸引更多社会资本投向存量项目资产。通过股权划转、资本金注入及发行债券等方式，为符合条件的国有资本投资、运营公司盘活存量资产提供中长期融资支持。

#### 4、用好回收资金扩大有效投资

精准服务扩大有效投资。引导回收资金助力长江经济带、长三角一体化发展等国家重大战略实施，重点支持我省纳入国家102项重大工程的项目，加大对三次产业高质量协同发展、“两新一重”和民生补短板领域投入力度，优先投入在建项目或符合相关规划和生态环保要求、前期工作成熟的项目。切实把好新项目审批关，确保回收资金主要用于重点领域新项目建设。加强对盘活存量资产回收资金的管理，督促各地政府、项目单位严格落实有关政策规定，确保主要用于新项目建设，形成优质资产。

### （三）项目概况

- 1、项目名称：寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）
- 2、筹建期限：本项目筹建设期2025年2月至2026年12月，预计2025年4月开工，2026年12月竣工验收，2027年1月投入使用，运营期为2027年1月至2046年6月，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2025年至2046年。
- 3、债券期限：20年期
- 4、项目类型：产业园基础设施
- 5、主管单位：安徽寿县经济开发区管理委员会
- 6、实施单位：安徽寿县经济开发区管理委员会
- 7、建设地点：

项目位于寿县新桥国际产业园。
- 8、建设内容及规模：

项目建设规模及内容：

建设内容为：园区框架结构厂房、钢结构厂房、配套服务用房、职工生活设施用房的提升改造，新建一栋标准化厂房，并配套建设园区内部道路、给排水、供电、供暖、停车位、充电桩等基础设施工程。

建设规模为：总用地面积77329.9m<sup>2</sup>，总建筑面积53845.54m<sup>2</sup>，其中改造建筑面积39997.54m<sup>2</sup>（改造厂房建筑面积31892.94m<sup>2</sup>，改造配套用房建筑面积8104.6m<sup>2</sup>），新建厂房面积13848m<sup>2</sup>，停车位226个、充电桩80个。

## 二、评估组织情况

### （一）评估总体思路

全面实施绩效管理是政府治理方式的深刻变革，构建“全方位、全过程、全覆盖”的事前绩效管理体系，建立“预算编制有目标、预算执行有监控、执行结果有评价、评价结果有反馈、反馈结果有运用”的全过程管理链条，促进预算和绩效管理一体化融合，对于提高财政资金使用效益，具有十分重要的意义。

按照预算法“讲求绩效”的基本原则和国务院深化预算管理制度改革的总体部署，建立健全预算绩效管理工作机制和相关制度，强化支出责任和效率意识，评价结果作为调整支出结构、完善财政政策和科学安排预算的重要依据，提高财政资金使用效益，促进高效、透明、责任政府建设。

### （二）评估方法

#### 1、历史分析法

用发展、变化的观点分析客观事物和社会现象的方法。客观事物是发展、变化的，分析事物要把它发展的不同阶段加以联系和比较，才能弄清其实质，揭示其发展趋势。

#### 2、对比分析法

将绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同部门和地区同类财政支出安排情况进行比较，对项目进行评估。

### 3、因素分析法

全面梳理影响绩效目标实现和实施效果的主客观因素，综合分析各种因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

### 4、文献分析法

以最小成本获得最大收益为目标，加强成本核算，将全部成本和预期效益进行对比，评估项目投入价值。

### 5、其他能为评估结论提供支撑的方法。

## （三）评估原则

### 1、依据充分

事前绩效评估应以相关法律、法规、规章以及省市有关文件等为依据。在评估过程中，应收集足够的相关文件及翔实的佐证资料，为评估结论提供充分的依据支持。

### 2、科学规范

事前绩效评估应按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

### 3、精简高效

事前绩效评估的重点是评估项目的必要性和预算的准确性，在实施过程中，应注意与现有审批、决策等程序的融合，简化流程和方法，提高评估工作的效率。

## （四）评估依据

### 1、国家相关法律、法规和规章制度；

2、各级党委、政府制定的重大战略决策部署、国民经济与社会发展规划和方针政策等；

### 3、各级财政部门制定的预算管理制度、资金及财务管理办法等；

4、部门单位的职责、年度工作计划和中长期发展规划等；

5、政府投资等行业主管部门出台的相关行业政策、行业标准及专业技术规范等；

### （五）评估方式

#### 1、专家咨询

通过邀请相关领域专家参与事前评估，对专业问题给予咨询建议及指导。

#### 2、现场调研

通过查看政策和项目实施现场的方式，获取一手资料，为评估结论提供支撑。

#### 3、召开座谈会

工程建设主管部门组织工程造价、勘察设计、排查、咨询等相关专业人员进行座谈会，对相关问题进行集中讨论交流、征询意见。

### （六）评估程序

根据相关文件要求，此次绩效评估工作分为三个阶段进行，即：事前绩效评估准备阶段、事前绩效评估实施阶段、事前绩效评估报告阶段。

本次评估工作实施评估工作分为三个阶段：前期准备阶段、分析评估阶段、撰写与提交评估报告阶段。

#### 1、前期准备阶段

主要任务：

##### （1）成立工作组

绩效评估涉及项目的产出指标、效益指标及项目可行性，要求具有高水平的分析、判断技能。安徽寿县经济开发区管理委员会及时组建评估小组。

##### （2）编制评估工作方案

评估小组在调研、了解评估项目相关单位基本情况的基础上，按照有关规

定拟订评估方案，并报上级审核。实施方案包括人员配置、时间安排、评估方法、评估指标体系、实施步骤等内容。

### （3）制定评估指标体系

评估指标体系是评估实施方案的核心。评估小组结合前期调研，根据项目绩效目标和特点，制定本次评估绩效评估指标体系初稿，并就评估指标体系的合理性、可行性进行内部审核论证。

## 2、分析评估阶段

主要任务：

评估小组对采集的数据资料进行复核汇总、分类整理和综合分析，按照设立的评估指标、标准、权重、方法实施评估，审查收集的资料，对项目进行赋分评估，并形成评估结论。

## 3、撰写与提交评估报告阶段

主要任务：

### （1）报告撰写

评估小组按照规定要求和文本格式撰写评估报告，并做到数据真实准确、内容完整、依据充分、分析透彻、结论准确、建议可行。

（2）提交验收评估报告初稿撰写完成后，就文本的真实性、完整性进行内部审核，符合上报要求。

## 三、具体评估内容

### （一）项目立项

#### 1、必要性

寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）建设内容主要包括园区框架结构厂房、钢结构厂房、配套服务用房、职工生活设施用房的提升改造，配套建设园区内部道路、给排水、供电、供暖等基础设施工程。

当前，我国经济已进入高质量发展阶段，盘活存量资产是优化资源配置、提升经济韧性的重要战略举措。随着城镇化进程推进和产业结构调整，各地形成了大量低效运转的闲置厂房、存量土地、老旧园区等资产，据测算，全国存量资产规模超百万亿元，但普遍存在运营效率低下、价值沉淀严重等问题。本项目的实施通过创新资产整合模式，运用市场化手段对存量资产进行功能再造、业态升级和数字化改造，可有效促进经济增长，对构建新发展格局具有重要现实意义。

#### （1）是贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神的需要

中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在安徽考察时强调，要贯彻落实好党中央决策部署，贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持改革开放，坚持高质量发展，深化供给侧结构性改革，打好三大攻坚战，做好“六稳”工作，落实“六保”任务，决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚，在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局中实现更大作为，在加快建设美好安徽上取得新的更大进展。习近平指出，要深刻把握发展的阶段性新特征新要求，坚持把做实做强做优实体经济作为主攻方向，一手抓传统产业转型升级，一手抓战略性新兴产业发展壮大，推动制造业

加速向数字化、网络化、智能化发展，提高产业链供应链稳定性和现代化水平。要牢牢把握扩大内需这个战略基点，努力探索形成新发展格局的有效路径。要对标世界一流，加强前沿探索和前瞻布局，加大关键核心技术攻坚力度。发挥好改革的突破和先导作用，依靠改革破除发展瓶颈、汇聚发展优势、增强发展动力。要紧扣一体化和高质量两个关键词，深入推进重点领域一体化建设，推进长三角一体化发展。

#### （2）是寿县制造业提质增效的需要

本项目建设促进制造业提质扩量增效。土地资源是稀缺资源，特别是在实现“双碳”目标的背景下，把有限的资源和空间集中到优质项目中，以“亩均论英雄”倒逼企业通过创新驱动，转型升级，提高企业的核心竞争力，提升土地“含金量”，促进经济高质量发展。省第十一次党代会报告强调，发挥“亩均论英雄”改革的牵引作用，深化要素市场化配置改革，用最快的速度让最好的项目获得最优的资源要素。“亩产”本是农业术语，这一概念被引入到工

业，是为了推动资源要素向优质高效领域集中，以最小的资源环境代价获得最大的产出效益。近年来，寿县工业经济取得长足发展，规模、速度、质效全面提升。与此同时，市场激励不足、要素流动不畅、资源配置效率不高、转型升级发展不快等问题依然存在。如何破解“成长的烦恼”，加快推动工业制造业提质增效，需要科学合理的“亩产”效益评价标准和找准产出效益最优点。

### （3）是集约节约用地的需要

符合国务院倡导的关于集约用地的要求。集约用地就是向空间要土地、改革厂区建设模式、推进标准化厂房建设等。这是推进和落实集约用地的重要载体，标准化厂房建设有利于避免厂房到处开花。集约用地，也有利于形成规模，产生集群效应；还是发展中小企业、开展招商引资的便利平台、可以缩短项目建设周期，这是政府加强和改进对中小企业服务管理的有效抓手，有利于统一规划，集中管理；这是促进技改的基本保证、继续保持高强度、高水平投入，标准化厂房是保证发展空间的有效途径。

第一，标准化厂房是全民创业的孵化基地。中小投资者在创业之处，资金是紧张的，多是首选租用厂房。因此，能提供标准化厂房的工业集中区将是他们的首选。

第二，标准化厂房是外来投资的承接平台。外来投资，包括外资或是中心大城市撤出的工厂，经常看中的只是当地相对便宜的劳动力资源或是市场，也许最初并没有长期在当地经营的计划。因此，他们不愿意投资建厂房，更想租用标准化厂房，只要机器一安装，就可以很快地投入生产，将来向工资更便宜的地方转移也方便。因此不少投资者到一个地方，先询问的就是标准化厂房的情况。有了一大批标准化厂房，就有了招商引资的载体，有了低成本。快回报的投资优势，就能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率，就能催生大项目、培植大税源，致富老百姓。

第三，建设标准化厂房，可以集约用地。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。土地等生产资源紧缺，将会导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的一个好方法。比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准化厂房的土地利用率提高了一倍以上，被认为是“向天借地”、集



约发展的基本模式。

#### （4）是寿县融入长江三角洲区域一体化发展的重要行动

2019 年 12 月 1 日，中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。推动长三角高质量一体化发展，增强长三角 区域创新能力和竞争能力，提高经济集聚度、区域一体化、政策协同性，对引领全国高质量发展、建设现代化经济体系意义重大。全面贯彻落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》，谋深抓实推进长三角一 体化发展国家战略的淮南行动，以更宽的发展视野，准确把握寿县在 长三角一体化发展中的目标定位。本项目的建设将立足现有产业基础 和资源禀赋，依托周边现有工业园区，建成长三角重要的产业转移集 聚区。本项目的建设将加强寿县与长三角大城市之间的科技创新合作、共建科技创新平台、推动产业创新发展，进一步提升寿县的现代产业发展水平，为长三角区域一体化发展注入动力。

#### （5）是寿县融入合肥都市圈和的重要举措

长三角区域一体化发展、淮河生态经济带、合肥都市圈等重大战 略平台相互叠加，带来了寿县推进高质量发展的重大机遇。优势互补， 产业合作，是合肥经济圈工业经济抱团发展的一条坦途。淮南市是合 肥都市圈的“北翼城市”，随着区域一体化的快速推进，合肥和淮南两市已经进入双向互动、一体化发展新阶段。本项目的建设将充分发 挥寿县区位、科研和人才优势，全方位对接合肥都市圈建设，高效推动资源要素按市场配置要求自由流动一体化，创新区域合作新模式， 实现优势互补、开放协同、合作共赢，努力构筑合肥都市圈协同共享发展先行区。为合肥都市圈创新链和产业链融合发展，逐步建立和完善产业链合作体系起到积极的推动作用。

#### （6）是承接长三角产业转移，建设皖北承接产业转移集聚区的需要

中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》 明确提出：“建设皖北承接产业转移集聚区，积极承接产业转移”。 本项目的建设将抓住皖北承接产业转移集聚区建设的机遇，推动产业 园做大做强。皖北承接转

移集聚区的建设为寿县的产业发展带来了巨大的机遇。同时，承接长三角中心区产业转移，迫切需要建强产业发展平台。本项目的建设将按照差异化定位、资源化利用、扁平化管理、一体化发展的思路推进，建设产业发展核心平台，把产业园打造为承接长三角产业转移集聚区的产业兴城、产城融合示范区，体制改革、机制创新先行区。

（7）是改善寿县投资环境，提高城市竞争力的需要

近几年来，寿县经济发展突飞猛进，国内生产总值（GDP）、工 农产值等各项经济指标都呈飞速增长趋势。加快转型升级，综合实力稳步提升。2021 年全年实现生产总值为 243.8 亿元，按可比价计算， 同比增长8.9%，增幅较前三季度回落个 0.1 百分点。分产业看，第一产增加值58.8 亿元，同比增长 7.1%；第二产增加值为 63.1 亿元，同比增长10.0%；第三产增加值 121.9 亿元，同比增长 9.3%。

本项目的实施，对于促进土地开发，加快发展周边区域，提高寿县城市形象，完善市政配套工程，推动经济发展，提高城市综合竞争力，为社会提供更优质的服务，都有着十分重要的意义。

（8）是推进社区建设、提高居民生活质量的迫切需要

本项目的建设完善了区域交通，便利的交通将加速周边闲置土地 的开发利用，增强对外联系，带动三产的快速发展，会大幅提高项目区域居民的收入和生活水准。随着社会经济的发展，人民物质文化水平的提高，将促进社会医疗卫生、娱乐休闲，文化教育等事业的快速发展，这些发展都将显著提高城市居民的生活质量。同时也是美化城市形象，改善投资环境的需要。

（9）是构建经济开发区新型居住和工业服务网络，谋求可持续发展的需要

本项目的建设将带动开发区内各邻里中心、工业厂房的开发建设，是构建经济开发区新型居住、工业服务网络的需要，是谋求可持续发展的重要实践。建立标准化厂房工业区，符合工业的布局规律，是实现资源高效配置的有效途径。将大大强化工业区发区的功能和作用，拉动经济开发区经济增长，使经济开发区加快新型工业化进程。强化原工业基地改造，实现经济结构优化升级的客观要求。

构筑工业平台，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展。同时有效节约土地资源，集约化使用土地，同时引进企业以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入，低消耗，低排放和高效率的节约型园区。

#### （10）是提升城市形象，促进区域经济发展的要求

本项目有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，实现土地集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快和推进寿县现代化城市建设进度，是促进寿县经济快速健康发展的必然选择。

#### （11）是响应国家"双碳"战略的需要

存量改造相比新建项目可减少50%以上的碳排放，符合绿色低碳发展导向。本项目通过盘活存量资产能够优化资源配置，提高项目的运营效率和管理水平，降低运营成本，从而提高资产的整体效益，有助于在减少能源消耗的同时实现经济产出的增长，符合双碳战略中绿色低碳发展的理念。

因此，本项目的实施对于促进寿县健康、可持续发展是十分必要的。

## 2、公益性

本项目符合现阶段国家宏观经济政策，建成后将为各生产企业提供更大发展空间，有助于吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

本项目是按寿县总体规划要求，以高起点和高标准要求建设，可满足城市建设和发展，对城市经济发展及其他基本配套设施的建设奠定了有力基础。该项目建成后，可推动寿县其他公用设施及商贸、工业、金融服务、科教文化、居民住宅新区等的建设步伐进一步加快，使城市各类设施能按规划要求顺利进行建设。

本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利

益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”。

### （3）收益性

经济效益方面，该项目的建成，能够促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求。具有显著的经济效益。

根据本项目的建设内容，本项目收入包括厂房租赁收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入。

债券存续期内，本项目运营成本费用为人员经费、水电费、维修费和其他费用。

项目实施后，在计算期内总收入为 36864.90 万元（其中，经营收入为 36864.90 万元，政府补贴收入为 0 万元），运营成本为 2813.67 万元，税金及附加为 3539.50 万元（其中房产税 3381.72 万元），增值税为 1578.27 万元，所得税为 1563.19 万元，可用于还本付息的金额为 27370.41 万元，累计还本付息总额为 21840.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍。具有较好的收益性。

## 4、项目预期重大经济社会效益

### （1）经济效益

一方面，项目的建成，通过出租于其他生产企业生产管理，使入驻企业不必为工业厂房的建设花费过大资金，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。

同时，标准厂房的建设促进了产业集聚效益的发挥，使集聚产业在该区域内得到了更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高。

本项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强了相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而也可以拉动了当地的 GDP 的增长。

### （2）社会影响分析

#### 1）主要社会影响因素

### ①对当地就业情况的影响

本项目实施后，淮南市寿县的配套基础设施将更加完善，园区容量也将大大增加，大量招商引资企业将入驻园区，将为当地提供大量的就业岗位和创业渠道，在一定程度上解决了当地剩余劳动力的就业问题。

### ②对当地城镇化进程的影响

一方面本项目开发使大量的农业用地转变为城市建设用地，使当地部分农业人口变为非农业人口。另一方面，本项目建设的项目建成投入运营后，可以安排大量的农村劳动力就业，从而大大提高整个区域的城镇化进程。

### ③对所在地区居民收入的影响

本项目的实施，改善了淮南市寿县的投资环境，吸引更多的投资项目入驻园区，增加了淮南市及寿县的财政收入，为寿县提供更多的就业岗位，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值，间接增加居民收入。

### ④项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的实施会对改善项目区附近居民的生活质量和生活水平的提高产生良好的影响。预测项目实施后，随着外来入驻企业的增加，不仅解决了富余劳动力的就业问题，而且拉动了运输等后勤服务相关产业的发展，为所在地区居民开辟了致富的道路。

### ⑤对所在地区不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家、居民的收入。

## 2) 项目与所在地区互适性分析

本项目建设也得到了寿县政府和寿县各有关部门的大力支持，并在交通、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。

本项目符合当地各利益群体的利益关系，得到各类组织的支持，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。该项目的建设将会产生良好的社会效益，与寿县的社会发展形成良性互动。

### 3) 社会风险分析

项目建设得到了广大人民群众的支持，地方政府为了项目的实施已经做了大量工作，项目引发社会矛盾的可能性不大。

在项目建设期应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地方政府保持畅通的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。

项目建设有利于进一步促进寿县的社会经济发展，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险，不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

### 4) 社会评价结论

本项目建设是落实安徽省《进一步盘活存量资产扩大有效投资实施方案》工作的重点项目，将推动淮南市制造业提质扩量增效，推进淮南经济向高质量发展。

项目符合国务院倡导的关于集约用地的要求。集约用地就是向空间要土地、推进标准化厂房建设等。本项目是推进和落实集约用地的重要载体，标准化厂房建设有利于避免厂房到处开花，也有利于形成规模，产生集群效应。

本项目的建设符合政府规定的投资方向，符合产业结构调整政策，符合本地区的行业规划和地区发展规划，符合社会发展的需要。本项目的建设将促进产业转型发展，带动周边群众和吸引外来人才就业创业。

综合多方面的调查研究得出结论，本项目建设与寿县的社会和经济发展水平相适应，符合国家和地方有关发展规划和产业政策。具有较好的社会效益和经济效益。因此，基于社会评价的角度，本项目的建设是可行的。

## (二) 项目投资合规性与项目成熟度

### (1) 建设投资合规性

本项目主要建设园区框架结构厂房、钢结构厂房、配套服务用房、职工生活设施用房的提升改造，新建一栋标准化厂房，并配套建设园区内部道路、给排水、供电、供暖、停车位、充电桩等基础设施工程。

建设规模为：总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积 53845.54 m<sup>2</sup>，其中改造建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>（改造厂房建筑面积 31892.94 m<sup>2</sup>，改造配套用房建筑面积 8104.6 m<sup>2</sup>），新建厂房面积 13848 m<sup>2</sup>，停车位 226 个、充电桩 80 个。

本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合相关规划。并于 2025 年 2 月 25 日取得由寿县发改委对该项目建设书的批复及 2025 年 2 月 26 日对可研报告的批复。

## （2）项目成熟度

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地批复等前期准备工作。项目目前正在施工招投标，计划 2025 年 4 月底前开工建设，项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况如下表：

1.2025年2月25日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）立项的批复》；

2.2025年2月26日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）可行性研究报告的批复》；

3.2025年2月26日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）建设项目无需办理环评手续说明》。

4.2025年2月25日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）建设项目节能承诺表》。

5.2025年2月26日，取得《关于寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺地块）建设用地预审与选址意见书》。

## （三）项目投入与收益

### 1、项目投资情况

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于上级资金及财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目工程总估算经估算，本项目总投资估算为 21591.21 万元，其中工程费用 18366.28 万元，工程建设其他费为 1249.65 万元，工程预备费为 1569.28 万元，建设期利息为 392.00 万元，发行费用 14.00 万元。

### 投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	18366.28	86.69%
2	第二部分：工程建设其他费	1249.65	5.90%
3	第三部分：预备费	1569.28	7.41%
4	第四部分	406.00	1.88%
4.1	建设期利息	392.00	1.82%
4.2	发债成本	14.00	0.06%
5	合计	21591.21	100.00%



项目建设总投资估算表

单位：万元

序号	工程及费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
一	工程费用	11950.11	1114.80	5373.19		18366.28		
1	4#新建标准厂房	3877.44		664.70		4542.14	m2	13848.00
	建筑装饰工程	2769.60				2769.60	m2	13848.00
	内部二次装饰工程	1107.84				1107.84	m2	13848.00
	强电工程			276.96		276.96	m2	13848.00
	弱电工程			207.72		207.72	m2	13848.00
	给排水及消防工程			138.48		138.48	m2	13848.00
	暖通工程			41.54		41.54	m2	13848.00
2	2/3/5/6#改造标准厂房	4115.02		2215.78		6330.80	m2	31654.00
	结构加固工程	949.62				949.62	m2	31654.00
	原土建工程拆除			633.08		633.08	m2	31654.00
	建筑装饰工程改造	3165.40				3165.40	m2	31654.00
	原安装工程拆除			158.27		158.27	m2	31654.00
	强电工程改造			633.08		633.08	m2	31654.00
	弱电工程改造			379.85		379.85	m2	31654.00
	给排水及消防工程改造			316.54		316.54	m2	31654.00
	暖通工程改造			94.96		94.96	m2	31654.00
3	1#改造配套服务用房	1469.65		855.87		2325.52	m2	8645.00

序号	工程及费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
	结构加固工程	259.35				259.35	m2	8645.00
	原土建工程拆除			172.90		172.90	m2	8645.00
	建筑装饰工程改造	1210.30				1210.30	m2	8645.00
	原安装工程拆除			43.23		43.23	m2	8645.00
	强电工程改造			172.90		172.90	m2	8645.00
	弱电工程改造			216.13		216.13	m2	8645.00
	给排水及消防工程改造			121.03		121.03	m2	8645.00
	暖通工程改造			129.68		129.68	m2	8645.00
<b>4</b>	<b>室外配套工程改造</b>	<b>2488.00</b>	<b>1114.80</b>	<b>1636.84</b>		<b>5167.82</b>		
	原场地拆除	446.75				446.75	m2	44674.90
	景观道路工程	1848.75				1848.75	m2	36974.90
	绿化工程	192.50				192.50	m2	7700.00
	景观照明			81.22		81.22	m2	54147.00
	景观喷灌			64.98		64.98	m2	54147.00
	室外给排水			622.69		622.69	m2	54147.00
	变配电系统			812.21		812.21	m2	54147.00
	光伏发电系统		978.00	48.90		1026.90	kw	1630.00
	充电桩及配套		136.80	6.84		71.82	个	80.00
<b>二</b>	<b>第二部分费用</b>				<b>1249.65</b>	<b>1249.65</b>		
1	建设用地费							
2	建设管理费							

序号	工程及费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
	建设单位管理费				111.83	111.83		
	建设工程监理费				291.87	291.87		
3	勘察费				33.54	33.54		
4	设计费				419.20	419.20		
5	环境影响咨询服务费							
6	施工图审查费				27.25	27.25		
7	场地准备及临时设施费				91.83	91.83		
8	前期工作费				38.26	38.26		
9	水保专项费用							
10	工程咨询费				64.65	64.65		
11	工程保险费							
12	招标代理服务费用							
13	第三方检测费用				171.22	171.22		
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>1569.28</b>	<b>1569.28</b>		
1	基本预备费				1569.28	1569.28		
2	涨价预备费							
	建设投资合计	11950.11	1114.80	5373.19	2818.93	21185.21		
	建设期利息				392.00	392.00		
	发行费用				14.00	14.00		
	<b>总投资</b>	<b>11950.11</b>	<b>1114.80</b>	<b>5373.19</b>	<b>3224.93</b>	<b>21591.21</b>		

## 2、资金来源

本项目总投资为 21591.21 万元，其中，项目资本金为 7591.21 万元，占项目总投资 35.16%，由寿县财政部门统一安排配套资金，满足国家发改委（国发〔2019〕26 号文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求。剩余 14,000.00 万元，占项目总投资的 64.84%，通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。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。

具体资金筹措计划如下表所示：

**资金筹措计划表**

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（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
21591.21	7591.21	0.00	0.00	14000.00	0.00
占总投资比例（%）	35.16%	0.00%	0.00%	64.84%	0.00%

## （四）项目可行性

### 1、项目建设条件已经具备

本项目为在建工程，前期立项、可研批复、环评、用地等审批均已办妥，符合施工及建设工程建设管理相关法律法规的要求，项目建设需要的各项基础设施市政条件成熟，施工条件良好，项目建设时，将设置施工区围栏和防护措施，可有效提供建设条件和安全防护措施。

### 2、论证程序规范

本项目严格按照项目审批程序申报，委托项目咨询机构编制项目建议书

报批，并委托设计单位对工程项目进行相关设计方案进行编制，公司将根据经审批的设计方案进行施工。

在项目实施过程中，各单位分工明确，各司其职。安徽寿县经济开发区管理委员会负责项目前期申报，组织项目设计前期工作及项目实施。寿县财政局负责核定工程投资金额。寿县自规局负责相关规划许可审批工作。寿县发展改革委员会负责办理项目立项批复手续。

### 3、工期进度计划科学明确

本项目的前期手续审批及未来实施进度存在交叉情形。总体上，项目属于新建改造项目，项目前期手续审批目前已全部完成，全部项目建设预计在2026年12月底竣工验收及交付使用。

项目前期审批手续，包括立项、设计、可行性研究报告、等政府审批工作，目前已全部完成。根据项目进度安排，预计2026年12月竣工验收及交付运营。

项目建设进度计划时间安排如下：

- （1）2025年2月展开可研及论证、审批等前置工作；
- （2）2025年3月完成项目招投标及开工前准备工作；
- （3）2025年4月-2026年11月进入工程施工阶段；
- （4）2026年12月竣工验收完成，投入使用。经评估，工期计划科学、明确、合理。

### 4、组织管理规范，风险可控

针对项目实施，安徽寿县经济开发区管理委员会制定了完善的组织管理计划，首先，按国家基本建设项目的建设和审批程序，做好项目的前期工作，为工程顺利进行创造条件；其次，计划委派或指定专人担任项目实施负责人，全权处理项目实施过程中的决策、指挥、执行及对内、对外谈判、联络等工作；再次，项目的设计、施工、等均应按照相关规定进行，履行必要的法律手续，违约责任应按照国家法律法规执行；最后，依据制定项目实施计划表，在履

行前通知有关各方使项目按期顺利进行。

总体上，项目组织实施方案合理，措施完备，完成时限科学合理，通过招投标、工程监理、进度控制、质量检测等手段可以保证不确定因素和风险基本可控，项目支出完全在安徽寿县经济开发区管理委员会财政可承受能力内。

#### **（五）项目资金来源和到位可行性**

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 21591.21 万元。其中，资本金为 7591.21 万元，占项目总投资的 35.16%；计划发行债券 14000.00 万元，占项目总投资的 64.84%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行；2025 年 7000.00 万元，发债年限 20 年；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。资金全部用于工程项目建设。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。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。

#### **（六）项目收入、成本、收益预测合理性**

（1）项目预期收益：计算期内累计总收入 36864.90 万元，项目收入来源主要为运营收入，主要包括：厂房租赁收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

项目收入可靠、合理，收入价格水平参考了市场收费以及有关文件批复，收费有依据，符合市场水平。

（2）项目总成本分经营成本、固定资产折旧费和财务费用，经营成本在计算期内主要分为：包括项目的燃料及动力费、职工工资与福利、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。本项目在计算期内运营成本为 2813.67 万元。其中，管理费 737.34 万元，人员经费为 1300.83 万元，水电费为 108.80 万元，维修费为 666.70 万元。

项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

（3）资金平衡：在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 27370.41 万元，能够覆盖债券本息金额 21,840.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.25 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。另外，出于安全性考虑，在项目债券存续期内，当我们将项目净现金流量下降 5% 时进行测试，本息覆盖倍数为 1.19 倍；当项目净现金流量下降 10% 时，本息覆盖倍数为 1.13 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力，能够通过压力测试。

项目收益计算准确，收益充足，能保障债券还本付息的要求。因此，项目能够实现收益和融资自求平衡。

## （七）债券资金需求合理性

### 1、政策合理性

《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目属于市政和产业园区基础设施领域，符合专项债申报要求。

本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性。

### 2、分年债券资金需求合理性

预计 2025 年 2 月开始筹备，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。按照分年投资计划，本计划分两年发行 14000.00 万元债券（2025 年债券需求 7000.00 万元，2026 年债券需求 7000.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

## （八）项目偿债计划可行性和偿债风险点

## 1、偿债计划

参考近期已发行的地方政府专项债中标利率，从谨慎性原则考虑，申请使用的债券的利率假设为 2.80%，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的 1.1%。自申请使用资金开始计息之日起计算，20 年存续期内具体偿债计划如下：

1) 2025 年偿还利息为 98.00 万元。

2) 2026 年偿还利息为 294.00 万元。

3) 2027 年至 2044 年，每年偿还利息为 392.00 万元。

4) 2045 年偿还利息为 294.00 万元，偿还本金 7,000.00 万元，2045 年合计本息偿还为 7,294.00 万元。

5) 2046 年偿还利息为 98.00 万元，偿还本金 7,000.00 万元，2046 年合计本息偿还为 7,098.00 万元。

合计共计需偿还利息 7,840.00 万元，偿还本金 14,000.00 万元，本项目共计偿还本息合计 21,840.00 万元。项目偿债计划符合有关政策要求，科学合理。

## 2、偿债风险点及措施

### (1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

### (2) 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

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筹措和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为筹措，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。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

## ②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

## 3、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。

## 4、建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

## （九）绩效目标合理性

## 1、总绩效目标

### （1）项目总体目标

项目的建设有利于加快寿县城市建设的步伐，增加当地居民的经济收入和加大当地的招商引资，加快寿县经济建设、构筑城乡发展框架都将起到积极的推动作用，对构建社会主义和谐社会具有重大意义。

### （2）绩效目标

2.1 数量指标：总用地面积 77329.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积 53845.54 m<sup>2</sup>，其中改造建筑面积 39997.54 m<sup>2</sup>（改造厂房建筑面积 31892.94 m<sup>2</sup>，改造配套用房建筑面积 8104.6 m<sup>2</sup>），新建厂房面积 13848 m<sup>2</sup>。共计 226 个停车位，80 个充电桩。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 21591.21 万元。

2.5 经济效益指标：项目建成后正常年收益 1300.00 万元以上，计算期内净收益为 27370.41 万元，足够覆盖本息和为 21840.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：推动当地产业的发展，也丰富了政府的财政税收收入，改善当地的民生，提升当地就业率。

2.7 生态效益指标：生态环境改善。设置环境保护管理机构，设专职环保管理人员负责组织、落实、监督本项目环境保护工作。验收监测的主要内容包括：废气、废水外排口污染物的达标排放情况监测；废气无组织排放情况监测；厂界噪声监测。

2.8 可持续影响指标：符合当地政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：入驻企业和当地居民满意度提升。

### （3）总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预

期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

#### **（十）其他需要纳入事前绩效评估的事项。**

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

### **四、总体结论**

（一）项目的建设是寿县公共建设一件大事，对区域交通，经济发展都将带来积极的影响。从宏观环境而言，建设时机已经成熟。资金来源已经基本落实，因而项目在财务上也是可行的。

（二）技术上，规划方案已经通过了专家论证，配套设施建设的其他各项基本条件已经具备，所以在技术上是可行的。

（三）项目改造具有良好的区位优势，地质稳定，外部水、电基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。

（四）项目的地理位置合适，项目建设有良好的发展前景，项目本身具有很强的抗风险能力。

（五）项目建设规模，规划布局，建设方案，环保措施，实施进度安排，项目组织与管理，资金筹措方案等是可行的。

（六）建设具有良好的社会效益和经济效益，对当地公共建设事业和发展有积极的推动作用，对构建和谐社会具有积极的作用。

（七）项目投资结构合理，风险可控，项目收益足以覆盖本息，还款能力有保障。

## 五、相关建议

（一）注意对现有生态环境的保护，采取切实可靠的技术措施，为所在地及项目本身创造优美的环境质量。

（二）切实加强项目建设的监督、检查和管理，专项资金必须做到专款专用，确保工程质量和资金效益。

## 六、附件

### 附件1：项目支出绩效目标表

附件1：

项目支出绩效目标表

项目名称	寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺）		使用领域	产业园区基础设施	
主管部门	安徽寿县经济开发区管理委员会		项目实施单位	安徽寿县经济开发区管理委员会	
项目属性	以前年度延续性项目（） 2025年新增项目（√）				
项目期限	2025年至2046年6月				
项目拟投资数（万元）	项目资金总额：21591.21 万元			执行率 分值（10）	
	其中：1.政府专项债券资金14000.00万元				
	2.其他财政拨款资金7591.21万元				
	3.除财政拨款外的其他资金0.00万元				
总体目标	1.预期产出目标：预计2026年12月完成寿县经开区老旧厂房提升改造项目（蓝博旺），运营期年收益达到1300.00万元以上； 2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资14000.00万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 3.偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90）

	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	扣除还本付息后，项目有盈余。	5
		社会成本	噪音增多，交通压力加大	程度较低	5
		生态环境成本	大气、水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	蓝博旺地块	总用地面积77329.9m <sup>2</sup> ，总建筑面积53845.54m <sup>2</sup> ，其中改造建筑面积39997.54m <sup>2</sup> （改造厂房建筑面积31892.94m <sup>2</sup> ，改造配套用房建筑面积8104.6m <sup>2</sup> ），新建厂房面积13848m <sup>2</sup> 。	10
			停车位	226个	5
			充电桩	80个	5
		质量指标	项目验收	合格	5
		时效指标	项目建设按期完成率（%）	100%	5
		成本指标	总投资	不超过21591.22万元	5
	效益指标	经济效益	年均净收益	≥1300.00万元	5
			债券是否及时还本付息	是	5
		社会效益	是否有助于提升就业率	是	5
			是否推动当地产业发展	是	5
		生态效益指标	是否设置环境保护管理机构	是	5
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	当地居民对项目的满意度	≥90%	5
			入驻企业满意度	≥90%	5