

皖江江南新兴产业集中区 低碳产业园基础设施建设工程项目

实施方案

项目单位：安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司

主管部门：皖江江南新兴产业集中区管委会

财政部门：池州市财政局

日期：二〇二五年二月二十一日



项目情况简介

项目名称	皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目
项目类型	产业园区基础设施
项目属性	在建项目
项目总投资	95337.59 万元
项目地点	项目位于池州市贵池区江南产业集中区范围内,低碳产业园北区基础设施建设工程位于滨江大道以南,仙寓山路以东,凤鸣大道以西区域;低碳产业园南区基础设施建设工程位于低碳产业园北区基础设施建设工程南侧;配套基础设施建设工程中滨江大道,起点青通河,终点黄山北路
项目单位	安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司
主管部门	皖江江南新兴产业集中区管委会
项目建设内容	本项目建设内容包括低碳产业园南区基础设施建设工程、低碳产业园北区基础设施建设工程及配套基础设施建设工程等
项目建设期	2022 年 1 月-2026 年 12 月
项目运营期	2027 年 1 月-2046 年 12 月
拟发行债券金额	52000 万元
债券发行计划	2023 年已发行 24700.00 万元 {其中,2023 年 7 月专项债券已发行 17000.00 万元(其中包含 G236 殷汇至查桥段一级公路改建工程于 2023 年 7 月发行的 10000 万元额度),2023 年 8 月专项债券已发行 7700.00 万元},2024 年已发行 1200.00 万元(其中,2024 年 6 月专项债券已发行 1000.00 万元,2024 年 8 月专项债券已发行 200.00 万元),2025 年计划发行 15000.00 万元(其中,2025 年 3 月专项债券拟发行 500.00 万元),2026 年计划发行 11100.00 万元
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%,2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%,2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%,2024 年 8 月已发行金额发行利率为 2.34%,并按照实际发行利率测算应付利息,未发行债券发行利率暂按 4.30%计取
项目重要性	<p>1、本项目建设是着力培育战略性新兴产业和推进绿色制造,全力打造水清岸绿产业优美美丽长江(池州)经济带的需求</p> <p>2、本项目建设将加快皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区建设,加快池州市融入长三角城市群一体化发展,为推动全市高质量发展提供科学支撑</p> <p>3、本项目建设落实“碳达峰、碳中和”战略要求,建设低碳产业园基础设施,坚持绿色发展、绿色环保两手抓、两促进,形成绿色低碳循环发展的经济体系</p> <p>4、本项目建设符合中共安徽省委办公厅 安徽省人民政府办公厅印发《关于推动江北、江南新兴产业集中区高质量发展的意见》的通知要求,支持采用专项债券资金支持新兴产业集中区建设</p> <p>5、本项目的建设有利于全面提高池州市新型基础设施建设水平,引领经济结构优化调整和发展方式转变,进一步提升城市经济实力和综合竞争力</p> <p>6、本项目通过建设低碳+智慧产业园基础设施,优化皖江江南新兴产业集中区营商环境,促进池州市国家低碳城市试点市建设,有效提高区域竞争力,促进社会经济高质量发展</p>
项目收益来源	租赁、停车、广告
债券存续期本息和	89918.20 万元
债券存续期净收益	128732.02 万元
本息覆盖倍数	1.43

本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目 录

前 言	1
一、项目概况	2
1.1 项目基本情况	2
1.2 项目建设背景及必要性	6
二、项目重大经济社会效益分析	12
2.1 项目效益分析	12
2.2 项目绩效分析	13
三、建设方案	14
3.1 建设依据	14
3.2 建设原则	15
3.3 低碳产业园基础设施工程	15
3.4 配套基础设施建设工程	21
四、项目投资估算及资金筹措	25
4.1 编制依据及原则	25
4.2 项目投资估算	25
4.3 项目资金筹措	31
4.4 资金使用计划	33
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	35
5.1 项目收入测算	35
5.2 项目成本测算	52
5.3 营业税金及附加	58
5.4 项目融资平衡方案	61
六、项目专项债券融资方案	67
6.1 债券发行依据	67
6.2 债券规模和期限安排	68
6.3 资金管理计划	69
七、资金管理	70
7.1 资金管理的总体原则	70

7.2 预算管理	70
7.3 债券资金管理	72
7.4 项目收入及运营成本管理	73
7.5 资产管理	73
7.6 绩效管理	74
7.7 部门职责	74
八、风险分析	77
8.1 建设期风险及控制措施	77
8.2 运营期风险及控制措施	81
九、事前绩效评估	85
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	85
9.2 项目投资合规性与项目成熟度	87
9.3 项目资金来源和到位可行性	89
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	90
9.5 债券资金需求合理性	91
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	92
9.7 绩效目标合理性	94
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	95
附件一：项目绩效分析	97
附件二：项目收支依据	101

前 言

“十四五”期间，我国生态文明建设以“碳达峰·碳中和”为抓手，开展经济社会发展全面绿色转型的变革。近年来，池州市全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，在市委、市政府的坚强领导下，立足新发展阶段，贯彻低碳新发展理念，构建绿色新发展格局，加快新型基础设施建设，着力培育战略性新兴产业，推进绿色智能制造，落实打造水清岸绿产业优美丽长江(池州)经济带的要求，不断完善区域“低碳+智慧产业园”基础设施建设，推动产业结构转型升级，以产业发展壮大区域经济，进一步提升城市经济实力和综合竞争力。

本项目建成后将有效提升皖江江南新兴产业集中区承接产业转移区建设水平，落实国家“双碳”战略要求，坚持绿色低碳承接，借助国家推进新基建建设契机，建设智慧“园中园”，做好补链、延链、强链工作，优化集中区营商环境，努力打造为长三角新兴产业合作示范区，为长三角区域一体化和承接产业转移提供优质平台。

项目总投资估算为 95337.59 万元，项目建设周期为 2022-2026 年，计划申请发行非标专项债 52000 万元，债券期限为 20 年，即 2027-2046 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 52000 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.43 倍。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。因此，本项目专项债券还本付息具有较强的保障。

一、项目概况

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目（以下简称“项目”）

1.1.2 项目单位

项目单位为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，将加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目单位要将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

表 1-1 项目单位情况

项目单位名称	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司
统一社会信用代码	913417005606584924
法定代表人	孙玲玲
注册地址	安徽省池州市贵池区梅龙街道
企业性质	有限责任公司

1.1.3 项目建设地点

低碳产业园北区基础设施建设工程位于滨江大道以南，仙寓山路以东，凤鸣大道以西区域；低碳产业园南区基础设施建设工程位于低碳产业园北区基础设施建设工程南侧；配套基础设施建设工程中滨江大道，起点青通河，终点黄山北路。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、项目内容

本项目建设内容主要包括低碳产业园南区基础设施建设工程、低碳产业园北区基础设施建设工程及配套基础设施建设工程。

2、建设规模

（1）低碳产业园南区基础设施建设工程

本工程占地面积 68553.00 平方米（约 102.83 亩），建筑面积 137534.52 平方米，主要包括低碳产品产出区、孵化器、创新创业中心、科技转化中心、综合服务用房、其他配套用房等。

（2）低碳产业园北区基础设施建设工程

本工程占地面积 66106.72 平方米（约 99.16 亩），建筑面积 75240.00 平方米，主要包括仓储物流基地、电子商务中心、产品展示中心、职工宿舍、职工餐厅、配套用房工程等。

（3）配套基础设施建设工程

①滨江大道（青通河-黄山北路）

本项目共改扩建 1 条道路，道路等级为城市主干道，长 9637 米，原路基宽 12.5 米，拓宽至 32 米。

②产业园智慧管理系统

工程包括大数据分析中心、综合指挥监控预警系统、运营管理系统等。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-2 项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
一	低碳产业园南区基础设施建设工程			
1	占地面积	68553.00		约 102.83 亩
1.1	道路工程	18434.00	m ²	
1.2	智慧停车场	15500.00	m ²	40 个大车位，100 个小车位，含 60 个新能源充电桩
1.3	其他配套设施	6855.30	m ²	
1.4	建筑基底面积	27763.70	m ²	
2	建筑面积	137534.52	m ²	
2.1	低碳产品产出区	46403.68	m ²	四栋，四层
2.2	孵化器	38546.12	m ²	两栋，四层
2.3	创新创业中心	19273.06	m ²	一栋，四层

2.4	科技转化中心	24725.00	m²	两栋，四层
2.5	综合服务用房	8241.67	m²	含物业用房、园区活动中心等
2.6	其他配套用房	345.00	m²	开闭所、门卫等
二	低碳产业园北区基础设施建设工程			
1	占地面积	66106.72		约 99.16 亩
1.1	道路工程	28422.71	m²	
1.2	智慧停车场	15500.00	m²	40 个大车位，100 个小车位，含 60 个新能源充电桩
1.3	其他配套设施	6610.67	m²	
1.4	建筑基底面积	15573.33	m²	
2	建筑面积	75240.00	m²	
2.1	仓储物流基地	20000.00	m²	两栋，三层
2.2	电子商务中心	28800.00	m²	两栋，六层
2.3	产品展示中心	5000.00	m²	三层
2.4	职工宿舍	13440.00	m²	两栋，十六层
2.5	职工餐厅	3000.00	m²	五层
2.6	配套用房	5000.00	m²	五层，含物业用房、设备用房等
三	配套基础设施建设工程			
1	滨江大道（青通河-黄山北路）改建工程			城市主干道，长 9637 米，原路宽 12.5 米，拓宽至 32 米
1.1	路基工程	308384	m²	
1.1.1	改建工程	120462.5	m²	加铺利用
1.1.2	拓宽工程	187921.5	m²	
1.2	路面工程	308384	m²	
1.2.1	改建工程	120462.5	m²	加铺利用
1.2.2	拓宽工程	187921.5	m²	
1.3	桥涵工程			
1.3.1	桥梁	2730	m²	三座拆除重建，其中桐梓山站排涝干渠小桥长 35 米、刘村渡站排涝干渠中桥长 35 米、梅龙站排涝干渠小桥长 35 米，宽均为 30 米
1.3.2	涵洞	1316.3	m	涵洞 48 道，其中拆除重建 8 道，1 道钢筋混凝土盖板涵，7 道钢筋混凝土圆管涵；接长利用 40 道，均为钢筋混凝土圆管涵
1.4	交通工程	9637	m	
1.5	照明工程	9637	m	
1.6	综合管线工程	9637	m	
1.7	配套工程	1	项	
2	产业园智慧管理系统			
2.1	大数据分析中心	1.00	套	运用大数据计算、数据可视化作为核心技术支撑，整合各系统数据，为园区提供“一站

				式”决策支持
2.2	综合指挥监控预警系统	1.00	套	以园区 GIS 一张图为基础，对园区内的“安防、能耗、环保、消防、停车、访客”等主题，实现可视、可管、可控。
2.3	运营管理系统	1.00	套	智慧物业、生活管理、智慧安防、环保、消防、云巡更系统、招商、绩效物流等

1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 95337.59 万元。其中：工程费用为 78305.27 万元，占总投资的 82.13%；工程建设其他费用为 8817.14 万元，占总投资的 9.25%；工程预备费为 4356.11 万元，占总投资的 4.57%；建设期利息为 3801.87 万元，占总投资的 3.99%。债券发行费 57.20 万元，占总投资的 0.07%。详见下表：

表 1-3 项目总投资组成一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资	占总投资比例
一	工程费用	78305.27	82.13%
二	工程其他费	8817.14	9.25%
三	工程预备费	4356.11	4.57%
四	建设期利息	3801.87	3.99%
五	债券发行费	57.20	0.06%
六	项目总投资	95337.59	100.00%

项目总投资估算为 95337.59 万元，其中拟申请专项债券融资 52000 万元，占总投资 54.54%，其余 43337.59 万元由财政资金筹措解决。

1.1.6 项目建设进度计划及前期工作情况

1、项目建设进度计划

本项目建设周期为 60 个月，2022 年 1 月至 2022 年 2 月为项目前期准备阶段，2022 年 3 月至 2026 年 11 月为施工、设备购置、安装阶段，2026 年 12 月为竣工验收阶段。

2、项目前期工作情况

(1) 项目立项批复

本项目已于 2021 年 5 月 20 日取得项目立项批复，文号为：江南管产〔2021〕62 号，项目编码为：2105-341763-04-01-438438。

(2) 项目可研批复

本项目已于 2021 年 5 月 28 日取得项目可研批复，文号为：江南管产〔2021〕63 号。

(3) 建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2021 年 6 月 4 日取得建设项目用地预审与选址意见书，文号用字第：3417022021JN003。

(4) 项目节能承诺备案表

本项目已于 2021 年 7 月 5 日完成固定资产投资项目节能承诺备案，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止的落后设备。

(5) 环境影响登记表

本项目已于 2021 年 7 月 28 日完成项目环境影响登记表，备案号为：20213417000100000006。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

实现碳达峰、碳中和目标，是党中央作出的重大战略决策，在《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》国发〔2021〕4 号文件中指出，建立健全绿色低碳循环发展的经济体系，确保实现双碳目标。池州市积极响应国家及省委省政府政策目标，作为全省首个国家低碳城市试点市，结合自身实际，大力发展新兴产业，不断完善基础设施建设，为区域低碳产业发展提供优质平台，同时，

积极融入长三角一体化发展，承接产业转移，推进水清岸绿产业优美
丽长江经济带（池州段）建设。

本项目位于安徽省池州市江南产业集中区范围内，地处皖江示范
区承接产业转移的核心区域。项目建设低碳产业园基础设施，有利于
战略性新兴产业快速发展，实现产业低碳化、绿色化、智能化转型升
级，完善新兴产业基础设施建设，打造区域良好营商环境，有效提高
招商引资竞争力，努力打造为长三角新兴产业合作示范区，为长三角
区域一体化和承接产业转移提供优质平台。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2024 年池州市实现地区生产总值 1177.8 亿元，按不变价格计算，
比上年增长 6.3%。分产业看，第一产业增加值 101.7 亿元，第二产
业增加值 500.4 亿元，第三产业增加值 575.7 亿元，三次产业结构比
例 4.6：7.9：5.1。

表 1-5 池州市 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1078.5	1112.2	1177.8
地区生产总值（GDP）增速（%）	5.4	6.5	6.3
第一产业（亿元）	98.1	97.3	101.7
第二产业（亿元）	502.7	488.9	500.4
第三产业（亿元）	477.7	526	575.7
增速			
第一产业（%）	3.9	4	4.6
第二产业（%）	7.5	6.8	7.9
第三产业（%）	3.8%	6.8	5.1
固定资产投资额（万元）			
进出口总额（万美元）	173000	196000	208801
出口额（万美元）	50000	51000	52063
进口额（万美元）	124000	146000	156738
社会消费品零售总额（亿元）	465.6	486.2	510.5
城镇居民人均可支配收入（元）	41035	43440	45525

农村居民人均可支配收入（元）	20602	22415	23984
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	1553.3	1780.2	1983.3
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	1247.6	1473.3	1720.1

2024 年池州市完成一般公共预算收入 96.3 亿元，一般公共预算支出 241.6 亿元。政府性基金收入为 11.41 亿元，政府性基金支出为 94.11 亿元。地方政府一般债务限额为 163.02 亿元，地方政府专项债务限额为 284.03 亿元。地方政府一般债务余额为 154.3 亿元，地方政府专项债务余额为 282.52 亿元。

表 1-5 池州市 2022-2024 年财政收支情况表

单位：亿元

年份 项目		2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入		83.13	92.13	96.3
一般公共预算支出		201.8	224.93	241.6
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）		20.65	/	18.35
地方政府一般债券还本支出		18.6	30.3	4.69
转移性收入		/	/	
转移性支出		/	/	
政府性基金收入		31.53	22.56	11.41
政府性基金支出		71.34	84.55	94.11
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）		/	/	60.27
地方政府专项债券还本支出		/	/	4.48
地方政府债务限额	一般债务	159.4	149.71	163.02
	专项债务	182.32	228.08	284.03
地方政府债务余额	一般债务	134.49	137.08	154.3
	专项债务	180.5	226.72	282.52

1.2.3 项目政策背景

1、国家严格把控碳排放，促进经济社会智慧化、低碳化转型

国家十四五文件提出，推进工业、建筑、交通等领域低碳转型，提升生态系统碳汇能力，碳排放力争于 2030 年前达到峰值，努力争取 2060 年前实现碳中和；加快建设新型基础设施，围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。2021 年国务院 4 号文件强调，

健全绿色低碳循环发展的生产体系，推进工业绿色升级。提升产业园区和产业集群循环化水平，推进既有产业园区和产业集群循环化改造，加快基础设施绿色升级等。

2、安徽省不断加强新兴产业基础设施建设，探索绿色低碳发展路径

推动产业绿色发展，将“生态+”理念融入产业发展全过程、全领域，促进生产、流通、消费各环节绿色化。构建绿色产业链供应链，以高耗能行业为重点，推进产品设计、生产工艺、产品分销、运营维护和回收处置利用全过程绿色化。加快推进低碳发展，积极应对气候变化，按照碳排放达峰和能源高质量发展要求，制定实施全省 2030 年前碳排放达峰行动方案，实现减污降碳协同效应。

3、池州市加快构建高水平新型基础设施体系，为现代化池州建设提供新平台、新支撑

池州市抢抓促进长三角一体化、长江经济带高质量发展战略机遇，坚持政府引导、应用牵引、多元投入，以重大工程项目为抓手，加快信息基础设施建设，促进融合基础设施智能升级，前瞻布局创新基础设施，构建高水平新型基础设施体系，助推产业升级、社会治理和科技创新，形成建设现代化池州的新平台、新支撑。

4、皖江南产业集中区大力推进战略性新兴产业发展，积极承接产业转移

江南产业集中区牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，全面融入长三角城市群，积极承接产业转移，强化与池州市中心城区及周边城市的协调发展，不断提升产业创新能力，逐步将江南产业集中区建设成为安池铜城市组群的核心功能区、皖江城市带承接产业转移示范区的重要增长极、长江经济带的重要生态产业新城。

1.2.4 项目建设必要性

1、是围绕经济社会绿色转型发展，助力如期实现“双碳目标”的需要

实现碳达峰碳中和，是贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的内在要求，是党中央统筹国内国际两个大局作出的重大战略决策。项目建设处理好发展和减排、整体和局部、短期和中长期的关系，把碳达峰、碳中和纳入经济社会发展全局，以经济社会发展全面绿色转型为引领，以能源绿色低碳发展是关键，加快形成节约资源和保护环境产业结构、生产方式、生活方式、空间格局，坚定不移走生态优先、绿色低碳的高质量发展道路，确保如期实现碳达峰、碳中和。

2、是安徽省打造美丽长江经济带，强化长三角一体化的需要

安徽坐拥八百里皖江，建设水清岸绿产业优美丽长江（安徽）经济带，是安徽省践行长江大保护的有力抓手，是加快建设经济社会全面绿色转型区的重要内容。打造美丽长江（安徽）经济带升级版，加快建设成为长三角的“白菜心”，使安徽成为长江经济带生态优先绿色发展主战场的战略节点、畅通国内国际双循环主动脉的战略链接、推动经济高质量发展主力军的战略力量。因此，本项目建设是安徽省完善低碳产业新型基础设施建设，保障长江经济带、长三角一体化经济又好又快发展的需要。

3、是池州市加快推进国家低碳试点城市建设，为全市高质量发展提供坚实的绿色支撑的需要

项目建设围绕池州市作为全省首个国家低碳试点城市建设，以建立健全低碳发展制度、推进能源优化利用、打造低碳产业体系、推动城乡低碳化建设和管理、加快低碳技术研发与应用、形成绿色低碳的

生活方式和消费模式为重点，探索低碳发展的模式创新、制度创新、技术创新和工程创新，强化基础能力支撑，为全国低碳建设提供示范引领。因此，本项目建设是池州市加快推进国家低碳试点城市建设，为全市高质量发展提供坚实的绿色支撑的需要。

4、是池州市提升低碳产业园基础设施建设水平，助力园区数字化转型升级的需要

产业园区要发展，基础设施必须强。项目建设以提升产业园基础设施建设水平为核心，坚持从全局谋一域，以一域利全局，主动对接新基建，用好新基建平台、技术，提升低碳产业数字化发展水平。有利于进一步提升基础设施供给服务质量，构建体系完备的基础设施建设新体系，将进一步提升区域智能运维服务能力，实现园区运行的高效化、清洁化、智能化、数字化。因此，本项目建设是池州市提升低碳产业园基础设施建设水平，助力园区数字化转型升级的需要

5、是池州市推进皖江城市带承接产业转移示范区建设，增强经济社会发展活力的需要

项目建设坚持新发展理念，融入新发展格局，有力有序有效承接产业转移，加快推进新旧动能转换和产业转型升级，大力发展战略性新兴产业、绿色低碳产业，围绕优势产业打造全产业链，推动产业集群集聚发展，增强产业链供应链稳定性和竞争力，培育新形势新阶段下经济发展新引擎和开放合作新平台，把池州市建设成为皖江地区承接产业转移高地。因此，本项目建设是池州市推进皖江城市带承接产业转移示范区建设，增强经济社会发展活力的需要。

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 项目效益分析

2.1.1 经济效益分析

本项目的建设有助于池州市全面推进工业、农业、商业等相关产业的联动发展，发挥皖江江南新兴产业集中区的带动作用，促进池州新兴产业健康有序发展，为低碳产业经济持续发展奠定基础。同时，项目的实施可以增强区域绿色低碳生态体系，完善智慧产业园基础设施建设，促进承接产业转移，推动区域高质量发展，营造一流的营商环境，为企业入住提供优质平台。

综合而言，本项目的建设对于新的经济发展形势下实现当地经济健康发展具有积极促进作用。本项目运营期可实现收入 144641.11 万元，增加地区税收 4237.64 万元，为当地财政收入提供有力支撑。

2.1.2 社会效益分析

项目建设将进一步提升绿色低碳新兴产业基础设施建设水平，改善产业园区及周边居民生活及生态环境，推动池州市低碳产业的发展，进一步带动劳动力向城镇聚集，促进了产业的兴起，扩大了城镇的人口和经济规模。同时，将为地区提供更多的就业岗位，缓解区域就业压力，提高了劳动力收入水平，促进社会稳定发展，产生良好社会效益，保障人民群众身体健康，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。因此，本项目能够促进经济社会稳定健康发展，提高人民生活幸福指数。

2.1.3 生态效益分析

项目建设紧扣国家推进低碳城市建设试点的重要战略机遇期，以大力推进低碳产业园区建设为核心，以加快推进生态文明建设、绿色发展、积极应对气候变化为目标，以实现碳排放峰值目标、控制碳排

放总量、探索低碳发展模式、践行低碳发展路径为主线，全方位全过程推行绿色规划、绿色投资、绿色建设、绿色产业，使发展建立在高效利用资源、严格保护生态环境、有效控制温室气体排放的基础上，统筹推进高质量发展和高水平保护，建立健全绿色低碳循环发展的经济体系，确保实现碳达峰、碳中和目标，推动区域经济社会绿色发展迈上新台阶。

2.2 项目绩效分析

本项目绩效目标管理及设置根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018年）和财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）等文件精神，结合项目建设内容和规模，建立科学、合理的项目支出绩效评价管理体系，以提高财政资源配置效率和使用效益，主要分为短期目标、中期目标和长期目标，并制定了项目绩效目标表，具体内容详见附件一：项目绩效分析。

三、建设方案

3.1 建设依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）；
- 3、《公路路基设计规范》（JTGD30-2015）；
- 4、《公路沥青路面设计规范》（JTGD50-2017）；
- 5、《物流中心分类与规划基本要求》（GB/T 24358-2019）；
- 6、《物流建筑设计规范》（GB 51157-2016）；
- 7、《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T 28581-2012）；
- 8、《钢结构设计标准(附条文说明[另册])》（GB50017-2017）；
- 9、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 10、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
- 11、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 12、《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）；
- 13、《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
- 14、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- 15、《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
- 16、《建筑结构荷载规范》（GB5009-2012）；
- 17、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
- 18、《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2011）；
- 19、《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）；
- 20、《智慧城市术语》（GB/T37043-2018）；
- 21、《新型智慧城市评价指标》（GB/T33356-2016）；
- 22、《智慧城市技术参考模型》（GB/T34678-2017）；
- 23、《智慧园区建设指南（试行）》（2017）

24、建设单位提供的其它有关资料及数据。

3.2 建设原则

本项目结合经济社会发展实际、区位特点、资源禀赋、智慧化建设基础等，因地制宜，有的放矢，聚焦补短板强弱项，强化问题导向、目标导向、结果导向，科学规划低碳产业园建设内容，聚焦优势领域以点带面、有序推动。项目建设严格按照国家有关制度法规，强化统筹集约、共享共建原则，依托已有建设基础，深化数据共享、系统对接、业务协同，严格落实安全可靠要求。

3.3 低碳产业园基础设施工程

本项目建设内容包括低碳产业园南区基础设施建设工程、低碳产业园北区基础设施建设工程及配套基础设施建设工程。

3.3.1 建筑工程

1、工程参数

本项目的建筑物工程等级为二级。防火等级二级。抗震设防烈度为 6 度。

2、功能分区

(1) 低碳产业园南区基础设施建设工程

1) 低碳产品产出区：本工程规划建设 46403.68 m²，4 栋 4 层的低碳产品产出区。

2) 孵化器：本工程规划建设 2 栋 4 层的孵化器。

3) 创新创客中心：本工程规划建设 1 栋 4 层的创新创客中心；

4) 科技转化中心：本工程规划建设 2 栋 4 层的科技转化中心；

5) 综合服务用房：本工程规划建设综合服务用房，含物业用房、园区活动中心等；

6) 其他配套用房：本项目规划建设五层含物业用房、设备用房，

开闭所、门卫等。

(2) 低碳产业园北区基础设施建设工程

1) 仓储物流基地: 本工程规划建设 2 栋 3 层的仓储物流基地;

2) 电子商务中心: 本工程规划建设电子商务中心 2 栋 6 层, 为电子商务办公区、会议室等区域;

3) 产品展示中心: 本工程规划建设 3 层的产品展示中心;

4) 职工宿舍: 本工程规划建设 2 栋 16 层的职工宿舍;

5) 职工餐厅: 本工程规划建设 5 层的职工餐厅;

6) 配套用房: 本工程规划建设 5 层配套用房。

3.3.2 结构工程

(1) 建筑参数

1) 建设荷载

①本工程主要使用部位的设计活荷载:

疏散楼梯、疏散楼梯休息平台 3.5kN/m^2

屋面 (不上人) 0.6kN/m^2

屋面 (上人) 2.0kN/m^2

②基本风压值:

本工程取 0.45kN/m^2 (50 年一遇), 风荷载体型系数为 1.30, 地面粗糙度为 B 类。

③基本雪压值:

基本雪压为 0.60kN/m^2 。

④抗震设防

本工程建筑抗震类别为重点设防类 (乙类)。抗震设防烈度为 6 度, 设计基本地震加速度 $0.15g$, 设计地震分组第一组。本项目场地特征周期 $T_g=0.35s$, 建筑场地类别为 II 类。

（2）基础

基础设计等级为丙级，基于地质情况与当地施工情况，本工程采用独立基础，独基砼强度等级为C30，持力层为2层粉质黏土。

（3）结构材料

基础垫层：C15；

独立基础：C30；

上部结构：C30；

钢筋：HRB400；

钢材：Q345。

（4）填充墙

外墙：煤矸石空心砖；

内墙：煤矸石空心砖。

3.3.3 电气工程

1、负荷等级

一级负荷：弱电机房、消防控制室兼监控室有特殊要求的功能房间。

二级负荷：消防设备用电、应急照明、主要通道照明。

三级负荷：其它负荷为三级负荷。

2、供电电源

项目供电电源由市政区域变电所引入两路10kV高压电源至项目内10kV变配电间，以双回路自动互投方式供电。

3、应急电源

应急疏散照明、备用照明采用灯具内自带的蓄电池作为备用电源；消防用电设备和重要场所的重要负荷配电系统采用双回路低压电源供电，末端自切。

3.3.4 给排水工程

1、给水工程

在项目红线范围内形成环状管网，使本工程的供水安全性和可靠性得到有效的保障。市政给水管道能提供的供水压力拟为0.30MPa，用水量依据现场实际情况确定。

给水主水管沿场地内道路呈环状布置，由环状主水管供建筑物的生活给水和室内外消防给水，实行生活、室外消防给水合一的供水系统。在室外给水管道上设室外消火栓以及浇洒和道路洒水栓。

2、排水系统

本工程排水系统采用雨污分流制。

屋面雨水由屋面雨水斗收集经雨水管道排至室外雨水管网，道路、绿地雨水经雨水口收集排至室外雨水管网。雨水量计算根据暴雨强度公式，总体雨水管设计重现期采用两年。

按照最短线路排水原则，采用重力自流排水方式，在道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设，雨水检查井的布置间距不大于40米，雨水汇集后分两路排至市政雨水管网中。

3.3.5 暖通工程

(1) 通风系统

充分利用自然资源，在天气适宜的时段，可以将外窗开启利用自然通风来消除室内的余热和余湿，满足人员舒适性的同时降低空调能耗。

室内送风、排风，应根据污染物的特性及污染源的变化，优化气流组织；不应使含有大量热、蒸汽或有害物质的空气流入没有或仅有少量热、蒸汽或有害物质的人员活动区，且不应破坏局部排风系统的正常工作。

防烟楼梯间、消防前室及合用前室分别设置正压送风。前室每层均设置常闭正压送风口，火灾时，自动开启着火层及其上层风口；楼梯间每隔两层设置一常开风口，火灾时，自动开启正压风机。

（2）空调系统

本项目空调系统在通风除湿方面配合建筑处理达到相关温湿度的要求。室内具体的空气处理方式应根据室内温湿度的要求和当地室外气象计算参数来确定。一般要求冬季温度不低于 10℃，夏季气温不超过 26℃，全年相对湿度保持在 40%-60% 范围内。

通过空调方式除湿。加强通风保证新风量。项目所有用房均按舒适性空调，考虑采用集中冷源，在建筑物内部设立空调机房，集加送风为用户服务。

3.3.6 公共辅助工程

（1）道路及广场工程

道路竖向布置应综合考虑基地的现状地形，充分利用现有的地形地貌和竖向高差，满足城市防洪防涝规划的要求，满足工程管网的布线要求，特别是地面雨、污水重力排放要求，满足道路纵坡、地块坡度的规范要求；尽量减少挖填方量及防护工程量。

园区道路及广场系统采用“多出入口、分级道路、各自进出”的模式集约利用空间，将停车区域灵活布设于各功能区块空隙区域。

园区道路采用城市型道路，主、次干道宽度及转弯半径应满足相关规范要求，园区道路及各个建筑单体四周道路环形布置，构成运输、消防及人员流通道路网络，满足物流和消防要求。

（2）智慧停车场工程

为满足园区生产办公停车需求，在园区内建设智能停车场，并根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用

的实施意见》，同时配置新能源汽车充电桩。

1) 地面铺设

本项目停车场工程应用透气、透水性铺装材料铺设地面，并间隔栽植一定量的乔木，将停车空间与自然空间有机结合。

2) 停车场道路

停车场总平面内，单向行驶的机动车道宽度不应小于 4m，双向行驶的小型车道不应小于 6m，双向行驶的中型车以上车道不应小于 7m；机动车道路转弯半径应根据通行车辆种类确定，微型、小型车道路转弯半径不应小于 3.5m，且应保证良好的通视条件，弯道内侧的边坡、建（构）筑物等均不应影响行车视距。

3) 停车场出入口

服务半径不宜大于 500m。停车场主要出入口的宽度不应小于 4m，并应保证出入口与内部通道衔接的顺畅。出入口处的机动车道路转弯半径不宜小于 6m，且应满足停车场通行车辆最小转弯半径的要求。出入口应设置减速安全设施。

4) 车位尺寸设置

车位应根据停放车辆的设计车型外廓尺寸进行设置。机动车设计车型的外廓尺寸详见下表。

表 3-1 机动车设计车型的外廓尺寸

尺寸 设计车型		外廓尺寸 (m)		
		总长	总宽	总高
微型车		3.80	1.60	1.80
小型车		4.80	1.80	2.00
轻型车		7.00	2.25	2.75
中型车	客车	9.00	2.50	3.20
	货车	9.00	2.50	4.00
大型车	客车	12.00	2.50	3.50
	货车	11.50	2.50	4.00

5) 智慧停车系统

系统总体结构可以分为网络层、数据层、支撑云平台、应用层、表现层五层。其中网络层提供网络接入和数据通讯功能;数据层存储数据,主要进行各种停车数据的管理;支撑云平台为中间件、基础构件和高级构件,为应用层提供服务和支撑;应用层为系统的各种应用软件,分别完成具体的功能;表现层进行停车数据的展示和查询。

①基于 RFID 的停车场管理及数据接入

电子不停车收费(ETC)是有源 RFID 车联网卡在武汉的应用。系统的工作原理是利用微波技术、电子技术、计算机技术、通信和网络技术、传感技术、图像识别技术等高新技术的设备和软件所组成的一个先进系统。

②基于物联网的车位信息采集

车位感应器通过磁性和红外感应车位状态,将数据通过 UHF 无线网络传送到中继节点。中继节点:接收车位感应器数据,传送至数据采集器。数据采集器:接收中继节点数据,通过 GPRS 无线网络传送至停车服务器

③诱导系统

分线上诱导和线下诱导两种,线下分三级设置,在主干道设立一级诱导屏,停车场周边交叉口设置二级诱导屏,停车场入口市政道路附近设立三级诱导屏,构建停车诱导体系,实时显示剩余停车位信息线上诱导通过手机 APP 实现,可进行空位显示、导航、车位预定等服务。诱导为车主提供快捷停车诱导服务,有利于提高停车场收入,减少道路上寻找车位的无用车流,缓解城市交通拥堵现象。同时可提升城市智慧化程度和城市形象。

3.4 配套基础设施建设工程

3.4.1 道路工程

1、平面布局

本项目共改扩建1条道路，滨江大道（青通河-黄山北路），道路等级为城市主干道，长9637米，原路基宽12.5米，拓宽至32米。

2、横断面

按照道路等级、红线宽度以及相应承担的交通功能，进行合理的横断面布置，同时充分考虑慢行友好发展要求，对快慢交通进行良好的物理和空间分离。本项目各道路路幅分配如下表所示。

表3-2 道路路幅分配表

序号	道路名称	道路等级	宽度(米)	路幅分配
1	滨江大道（青通河-黄山北路）改建工程	城市主干路	32	1.5米软路肩+4米硬路肩+7.5米行车道+0.5米路缘带+5米中央隔离带+0.5米路缘带+7.5米行车道+4米硬路肩+1.5米软路肩

3、交叉口

道路交叉口应根据相交道路的功能、性质、等级、计算行车速度、设计小时交通量、流向及自然条件等进行。应做好交通组织设计，正确组织车流、人流，合理布设各种车道、交通岛、交通标志与标线。

（1）合理设置标划渠化线，规范车辆行驶轨迹；

（2）布设导流线，特别是左转车导流线，引导车辆行驶路线，减少冲突；

（3）合理施划标线，将行人与机动车的通行空间予以分隔，使各股交通流安全、有序的在交叉口区域中通行。

4、路基工程

（1）填方段路床处理

对于一般填方路段，全路段机动车道路床顶面以下0~80厘米采用6%石灰改善土填筑（压实度不小于94%）；路堤采用4%石灰改善土填筑；原地面清表后采用4%石灰改善土填筑（压实度不小于90%）。

路基压实度可采用灌砂法、水袋法以及环刀法进行检测，每一压实层均要求检验压实度，检测频率为每1000平方米至少检验2点，不足1000平方米时也应检验2点，必要时可根据需要增加检验点。

（2）挖方段路床处理

综合沿线地质情况等因素，对挖方段清除表土开挖至路床底面标高后，机动车道路床顶面以下0~80平方米用6%石灰改善土回填（压实度不小于94%）；非机动车道及人行道路床顶面以下0~40平方米用4%石灰改善土回填（压实度不小于92%）。本项目道路填方路基应优先选用级配较好的砾类土、砂类土等粗粒土作为填料，填料最大粒径应小于150毫米。最小强度必须满足设计规范的要求。泥炭、淤泥、有机土、强膨胀土超过允许含量的土等均不得用于填筑路基。

5、路面工程

（1）上面层

普通连续级配的AC类沥青混合料在水稳定性、抗裂性耐久性方面较好，但在抗滑、抗车辙方面性能较差。采用改性沥青混合料，在很大程度上增加抗滑、抗车辙方面的性能。

结合道路等级，考虑到在满足技术要求的前提下，节约工程造价，并结合本区相关工程的施工经验，综合选取。

（2）中、下面层

目前对于沥青混合料的中、下面层多采用AC-20C和AC-25C，这种沥青混合料工艺已经十分成熟，且应用于下面层也较为适合。改性后的AC是指添加了橡胶、树脂、高分子聚合物、磨细的胶粉等改性剂，从而使AC的性能得到改善的沥青混合物。

（3）基层、底基层

根据交通量、道路等级对路面整体强度的要求，并考虑到路面面

层应具有足够的强度、稳定性、平整度、抗冻性以及较小的收缩变形、较强的抗滑、抗冲刷能力等要求。

6、桥梁工程

本工程拟拆除重建三座，其中桐梓山站排涝干渠小桥长 35 米、刘村渡站排涝干渠中桥长 35 米、梅龙站排涝干渠小桥长 35 米，宽均为 30 米，每座桥梁拆除重建后建设内容及规模如下表：

编号	桩号	桥名	跨径 (m)	全宽 (m)	右偏角	上部结构	下部结构	改造方式
1	k2+410.1	大同站排涝干渠小桥	3-10	30	95	预应力空心板	桩柱接盖梁式桥墩，桩基接盖梁式桥台	拆除重建
2	k5+000.0	桐梓山站排涝干渠小桥	3-10	30	95	预应力空心板	桩柱接盖梁式桥墩，桩基接盖梁式桥台	拆除重建
3	k7+954.1	刘村渡站排涝干渠小桥	3-10	30	90	预应力空心板	桩柱接盖梁式桥墩，桩基接盖梁式桥台	拆除重建

此外本工程还包括交通工程、综合管线工程等内容。

3.4.2 产业园智慧管理系统

本项目设有智慧管理系统，包含大数据分析中心，运用大数据计算、数据可视化作为核心技术支撑，整合各系统数据，为园区提供“一站式”决策支持；综合指挥监控预警系统，以园区 GIS 一张图为基础，对园区内的“安防、能耗、环保、消防、停车、访客”等主题，实现可视、可管、可控；运营管理系统，智慧物业、生活管理、智慧安防、环保、消防、云巡更系统、招商、绩效物流等。

由于本方案篇幅所限，在此不再赘述，详细建设方案请查阅本项目可行性研究报告第五章“建设方案”。

四、项目投资估算及资金筹措

4.1 编制依据及原则

4.1.1 编制依据

- 1、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 2、《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》（DBJ34/T-206-2005）；
- 5、建筑工程费用参照2018年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 6、建筑安装装饰工程费用参照2018年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 7、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 8、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 9、本公司类似工程技术经济资料。

4.1.2 估算编制的范围

- 1、工程费用：主要包括项目建筑工程费、设备购置及安装工程费等。
- 2、工程建设其他费：包括土地费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费。
- 3、工程预备费：包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），涨价预备费（不计）。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为95337.59万元。其中：工程费用为78305.27万元，占总投资的82.13%；工程建设其他费用为8817.14

万元，占总投资的 9.25%；工程预备费为 4356.11 万元，占总投资的 4.57%；建设期利息为 3801.87 万元，占总投资的 3.99%。债券发行费 57.20 万元，占总投资的 0.07%。项目投资估算表如下：

表 4-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购 置费	其他费用	合计	单 位	数量	单价(元)	
一	工程费用	75905.27	2400.00	0.00	78305.27				
(一)	低碳产业园南区基础设施建设工程	26140.45	1200.00	0.00	27340.45				
1	室外工程费	1985.40	0.00	0.00	1985.40				约 102.83 亩
1.1	道路工程	538.98			538.98	m²	23434.00	230.00	
1.2	智慧停车场	262.50			262.50	m²	10500.00	250.00	80 个大车位, 100 个小车位, 含 20 个新能源充电桩
1.3	其他配套设施	123.40			123.40	m²	6855.30	180.00	
1.4	电气工程	571.05			571.05	m²	40789.30	140.00	
1.5	给排水工程	489.47			489.47	m²	40789.30	120.00	
2	主体工程费	24155.05	0.00	0.00	24155.05				
2.1	低碳产品产出区	6960.55			6960.55	m²	46403.68	1500.00	四栋, 四层
2.2	孵化器	6167.38			6167.38	m²	38546.12	1600.00	两栋, 四层
2.3	创新创客中心	3083.69			3083.69	m²	19273.06	1600.00	一栋, 四层
2.4	科技转化中心	5934.00			5934.00	m²	24725.00	2400.00	两栋, 四层
2.5	综合服务用房	1895.58			1895.58	m²	8241.67	2300.00	含物业用房、园区活动中心等
2.6	其他配套用房	113.85			113.85	m²	345.00	3300.00	开闭所、门卫等
(二)	低碳产业园北区基础设施建设工程	17980.18	0.00	0.00	17980.18				
1	室外工程费	2456.58	0.00	0.00	2456.58				约 99.16 亩
1.1	道路工程	854.97			854.97	m²	37172.71	230.00	
1.2	智慧停车场	168.75			168.75	m²	6750.00	250.00	30 个大车位, 200 个小车位, 含 40 个新能源充电桩
1.3	其他配套设施	118.99			118.99	m²	6610.67	180.00	

1.4	电气工程	707.47			707.47	m²	50533.39	140.00	
1.5	给排水工程	606.40			606.40	m²	50533.39	120.00	
2	主体工程费	15523.60	0.00	0.00	15523.60				
2.1	仓储物流基地	3000.00			3000.00	m²	20000.00	1500.00	两栋，三层
2.2	电子商务中心	6048.00			6048.00	m²	28800.00	2100.00	两栋，六层
2.3	产品展示中心	1400.00			1400.00	m²	5000.00	2800.00	三层
2.4	职工宿舍	3225.60			3225.60	m²	13440.00	2400.00	两栋，十六层
2.5	职工餐厅	750.00			750.00	m²	3000.00	2500.00	五层
2.6	配套用房	1100.00			1100.00	m²	5000.00	2200.00	五层，含物业用房、设备用房等
(三)	配套基础设施建设 工程	31784.63	1200.00	0.00	32984.63				
1	滨江大道（青通河— 黄山北路）改建工程	31784.63	0.00	0.00	31784.63				
1.1	路基工程	13048.50	0.00	0.00	13048.50				
1.1.1	改建工程	4216.19			4216.19	m²	120462.50	350.00	加铺利用
1.1.2	拓宽工程	8832.31			8832.31	m²	187921.50	470.00	
1.2	路面工程	11039.18	0.00	0.00	11039.18				
1.2.1	改建工程	2770.64			2770.64	m²	120462.50	230.00	加铺利用
1.2.2	拓宽工程	8268.55			8268.55	m²	187921.50	440.00	
1.3	桥涵工程	2842.15	0.00	0.00	2842.15				
1.3.1	桥梁	2184.00			2184.00	m²	2730.00	8000.00	三座拆除重建，其中桐梓山站排涝干渠小桥长 35 米、刘村渡站排涝干渠中桥长 35 米、梅龙站排涝干渠小桥长 35 米，宽均为 30 米
1.3.2	涵洞	658.15			658.15	m	1316.30	5000.00	涵洞 48 道，其中拆除重建 8 道，1 道钢筋混凝土盖板涵，7 道钢筋混凝土圆管涵；接长利用 40 道，均为钢筋混凝土圆管涵
1.4	交通工程	192.74			192.74	m	9637.00	200.00	
1.5	照明工程	770.96			770.96	m	9637.00	800.00	

1.6	综合管线工程	2891.10			2891.10	m	9637.00	3000.00	
1.7	配套工程	1000.00			1000.00	项	1.00	10000000.00	
2	产业园智慧管理系统	0.00	1200.00	0.00	1200.00				
2.1	大数据分析中心		400.00		400.00	套	1.00	4000000.00	运用大数据计算、数据可视化作为核心技术支撑，整合各系统数据，为园区提供“一站式”决策支持
2.2	综合指挥监控预警系统		500.00		500.00	套	1.00	5000000.00	以园区 GIS 一张图为基础，对园区内的“安防、能耗、环保、消防、停车、访客”等主题，实现可视、可管、可控。
2.3	运营管理系统		300.00		300.00	套	1.00	3000000.00	智慧物业、生活管理、智慧安防、环保、消防、云巡更系统、招商、绩效物流等
二	工程其他费			8817.14	8817.14				
1	土地费			5228.59	5228.59	亩	348.57	150000.00	
2	工程勘察设计费			1311.50	1311.50				《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本
3	施工图审查费			104.92	104.92				按设计费的 8%计取
4	工程监理费			917.78	917.78				国家发改委价格[2007]670 号文
5	招标代理费			64.70	64.70				国家计委价格[2002]1980 号文
6	前期工作费			108.26	108.26				国家计委价格[1999]1283 号文
7	环评费			31.41	31.41				国家环保总局[2002]125 号
8	建设单位管理费			658.44	658.44				财政部财建[2016]504 号
9	全过程造价咨询费			391.53	391.53				参照皖价服（2007）86 号文计取
三	工程预备费			4356.11	4356.11				
1	基本预备费			4356.11	4356.11				(一+二)×5%
2	涨价预备费								
四	建设总投资				91478.52				
五	建设期利息				3801.87				

六	债券发行费				57.20				
七	项目总投资				95337.59				

4.3 项目资金筹措

项目总投资估算为 95337.59 万元，其中拟申请专项债券融资 52000 万元，占总投资的 54.54%，其余 43337.59 万元由财政资金筹措解决。

本次债券期限为 20 年，建设周期为 2022 年至 2026 年。项目拟申请专项债券融资 52000 万元。根据池州市统筹安排，经池州市政府同意并报省财政厅批准，将于 2023 年 10 月，将 G236 殷汇至查桥段一级公路改建工程 2023 年 7 月发行的 10000.00 万元专项债券调整至本项目使用，项目资金调整情况详见下表：

表 4-2 G236 殷汇至查桥段一级公路改建工程专项债券资金用途调整情况表

单位：万元

所 在 市	申请调整专项债券项目情况								安排用于专项债券项目情况			
	区域 名称	债券全称	项目名称	发行日期	发行 利率	发行 期限	发行 金额	申请调 整金额	区域名称	项目名称	发行期限	拟安排金额
池 州 市	池州市本级	2023 年 安徽省政 府专项债 券（五十 六期）	G236 殷汇 至查桥段 一级公路 改建工程	2023/7/20	3.02%	20 年	50000 万元	30000 万元	池州市本级	升金湖枢纽工程	20 年	4000 万元
									池州市本级	池州九华山机场改扩建 工程(省本级)	20 年	9000 万元
									池州市本级	池州市江口水厂改扩建 及配套管网工程	20 年	7000 万元
									池州市本级	皖江江南新兴产业集中 区低碳产业园基础设施 建设工程项目	20 年	10000 万元

因此，本项目资金使用情况如下：

2023 年已发行 24700.00 万元 {其中，2023 年 7 月专项债券已发行 17000.00 万元(其中包含 G236 殷汇至查桥段一级公路改建工程于 2023 年 7 月发行的 10000 万元额度)，2023 年 8 月专项债券已发行 7700.00 万元}，2024 年已发行 1200.00 万元 (其中，2024 年 6 月专项债券已发行 1000.00 万元，2024 年 8 月专项债券已发行 200.00 万元)，2025 年计划发行 15000.00 万元 (其中，2025 年 3 月专项债券拟发行 500.00 万元)，2026 年计划发行 11100.00 万元。

2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，2024 年 8 月已发行金额发行利率为 2.34%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行债券发行利率暂按 4.30%计取，每半年付息一次，到期一次性还本。

4.4 资金使用计划

本工程建设期第一年资金投入 4573.93 万元 (其中自有资金 4573.93 万元)，占总投资的 4.80%；建设期第二年资金投入 39196.20 万元 (其中自有资金 14496.20 万元)，占总投资的 41.11%；建设期第三年投入 2870.20 万元 (其中自有资金 1670.20 万元)，占总投资的 3.01%；建设期第四年投入 27500.65 万元(其中自有资金 12500.65 万元)，占总投资的 28.85%；建设期第五年投入 21196.61 万元 (其中自有资金 10096.61 万元)，占总投资的 22.23%。详见下表。

表 4-3 项目资金使用计划表

单位：万元

使用年份	使用资金	自有资金	债券资金
第 1 年	4573.93	4573.93	0.00
第 2 年	39196.20	14496.20	24700.00
第 3 年	2870.20	1670.20	1200.00

第 4 年	27500.65	12500.65	15000.00
第 5 年	21196.61	10096.61	11100.00
合计	95337.59	43337.59	52000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目收入测算

本项目的经营收入主要包括租赁收入、停车收入、广告收入等。

5.1.1 测算依据

1、单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（收入依据详见附件二），本项目有租赁收入、停车收入、广告收入等单价如下表所示，综合考虑当地物价及收入水平，预测项目收入单价每三年增加 5%左右。

表 5-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	租赁收入		
1.1	功能用房租赁收入	元/平方米·月	30
1.2	厂房租赁收入	元/平方米·月	18
1.3	配套用房租赁收入	元/平方米·月	45
1.4	职工宿舍租赁收入	元/平方米·月	12
2	停车收入		
2.1	大车位	元/次	20
2.2	小车位	元/次	10
2.3	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.6
3	广告收入		
3.1	智慧路灯广告	万元/杆	0.3
3.2	楼顶大牌广告	万元/块·年	10
3.3	其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）	万元/年	40

2. 运营负荷

项目建成后，运营期首年租赁收入、广告收入运营负荷为 70%，后每年增加 5%，第五年起达到 90%持续运营负荷；项目运营期首年停车收入运营负荷为 50%，后每年增加 5%，第五年起达到 70%持续运营负荷。

5.1.2 经营收入

1、租赁收入

(1) 功能用房租赁收入

本项目建设功能用房可对外出租，可租赁面积共 116344.18 平方米（详见下表）：

表 5-2 可租赁面积统计表

序号	名称		建筑面积（㎡）	可租赁建筑面积（㎡）
1	低碳产业园南区基础设施建设工程	孵化器	38546.12	38546.12
		创新创客中心	19273.06	19273.06
		科技转化中心	24725.00	24725.00
2	低碳产业园北区基础设施建设工程	电子商务中心	28800.00	28800.00
		产品展示中心	5000.00	5000.00
合计			116344.18	116344.18

参照周边市场同类型建筑租金，如下表所示

表 5-3 周边市场同类型建筑租金统计表

序号	位置	面积（m²）	单价（元/平方米·月）
1	贵池区乐天玛特	300.00	33.30
2	贵池区波斯曼广场	150.00	50.10
3	贵池区波斯曼广场	50.00	30.00

注：数据来源于 58 同城网络平台

参考周边类似功能用房出租单价，同时考虑项目建设期，因此保守估计，建成后租赁单价为 30.00 元/平方米·月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，功能用房租赁收入共计 87607.16 万元。

(2) 厂房租赁收入

本项目建设厂房可对外出租，可租赁面积共 66403.68 平方米（详见下表）：

表 5-4 可租赁面积统计表

序号	名称		建筑面积 (m²)	可租赁建筑面积 (m²)
1	低碳产业园南区基础设施建设工程	低碳产品产出区	46403.68	46403.68
2	低碳产业园北区基础设施建设工程	仓储物流基地	20000.00	20000.00
合计			66403.68	66403.68

参照周边市场同类型厂房建筑租金，如下表所示：

表 5-5 周边市场同类型建筑租金统计表

序号	位置	面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)
1	贵池区杏花村	68.00	23.40
2	贵池区杏花西苑	140.00	30.00

注：数据来源于 58 同城网络平台

参考周边类似厂房项目出租单价，因此保守估计，建成后配套建筑租金为 18.00 元/平方米·月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，厂房租赁收入共计 29184.42 万元。

(3) 配套用房租赁收入

本项目建设配套用房可对外出租，可租赁面积共 9745.00 平方米（详见下表）：

表 5-6 可租赁面积统计表

序号	名称		建筑面积（㎡）	可租赁建筑面积（㎡）
1	低碳产业园南区基础设施建设工程	综合服务用房	8241.67	4945.00
2	低碳产业园北区基础设施建设工程	职工餐厅	3000.00	1800.00
		配套用房	5000.00	3000.00
合计			16241.67	9745.00

参考周边类似配套用房项目出租单价，综合考虑区位，因此保守估计，建成后配套建筑租金为 45.00 元/平方米·月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续

运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，配套用房租赁收入共计 10565.53 万元。

表 5-7 周边市场同类型建筑租金统计表

序号	位置	面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)
1	贵池商之都	193.42	120.00
2	贵池区杏花村	20.00	395.80
3	贵池商之都	33.00	136.50

注：数据来源于 58 同城网络平台

(4) 职工宿舍租赁收入

本项目建设职工宿舍可对外出租，可租赁面积共 13440.00 平方米（详见下表）

表 5-8 可租赁面积统计表

序号	子项名称		建筑面积 (m²)	可租赁建筑面积 (m²)
1	低碳产业园北区基础设施建设工程	职工宿舍	13440.00	13440.00

参考周边类似职工宿舍项目出租单价，综合考虑区位，因此保守估计，建成后配套建筑租金为 12 元/平方米·月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，配套用房租赁收入共计 4213.44 万元。

表 5-9 周边市场同类型建筑租金统计表

序号	位置	面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)
1	贵池波斯曼广场	52.00	25.00
2	凤凰商业广场	50.00	30.00
3	贵池杏村小区	80.00	21.25

注：数据来源于 58 同城网络平台

因此，项目运营期内，租赁收入共计 131570.55 万元。

2、停车收入

(1) 大车位

本项目建成后可提供大车位 110 个，参考市场行情结合当地消费

水平综合考虑，本项目的大型停车位收费按 20 元/个·次计取，每个车位每天考虑 2 次周转，运营时间按 300 天/年计取。从实际角度考虑，运营期第一至第四年运营负荷为 50%、55%、60%、65%，从第五年实现 70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。则运营期内，项目运营期内，大车位停车收入为 2045.01 元。

表 5-10 周边区域大车位收费方式统计表

名称/位置	大型车收费方式
池州城南货运停车场	中、大型车辆 30 分钟（含）以内免费，30 分钟以上 1 小时（含）以内每车次 10 元，以后每小时加收 5 元，计时不足 1 小时的按照 1 小时计算，每天封顶最高不超过 60 元
池州高铁站出口停车场	大型车 10 元/首小时，首小时后每小时加收 5 元（不足 1 小时按 1 小时计）。

注：数据来源安徽网 大皖客户端

（2）小车位

本项目建成后可提供车位 300 个，根据池州市停车收费水平及周边市场案例，如下表所示（依据详见附件二）：

表 5-11 周边区域小车位收费方式统计表

名称/位置	收费方式
池州城南货运停车场	小型车辆 30 分钟（含）以内免费，30 分钟以上 1 小时（含）以内每车次 5 元，以后每小时加收 2 元，计时不足 1 小时的按照 1 小时计算，每天封顶最高不超过 40 元。
利群时代停车场	15 分钟内免费；2 小时内小型车辆收费 5 元/车·次；停车每增加 1 小时增加 3 元，不满 1 小时按 1 小时计，全天最高 40 元封顶

注：数据来源池州人网

参考停车的实际情况，本项目的小型停车位收费按 10 元/个·次计取，每个车位每天考虑 2 次周转，运营时间按 300 天/年计取。从实际角度考虑，运营期第一至第四年运营负荷为 50%、55%、60%、65%，从第五年实现 70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。则运营期内，项目运营期内，小车位停车收入为 3147.30 万元。

（3）新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》，本项目共配套设置 60 个新能源汽车充电桩。参考全国充电桩相关案例，本项目充电桩平均每次充电量为 25 千瓦时，每个充电桩每天考虑 2 次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按 1.6 元/千瓦時計取，年运营时间为 300 天。从实际角度考虑，运营期第一至第四年运营负荷为 50%、55%、60%、65%，从第五年实现 70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。项目运营期内，新能源充电桩收入为 2302.65 万元。

因此，项目运营期内，停车收入共计 7494.96 万元。

3、广告收入

（1）智慧路灯广告

本项目建成后，计划设置 600 杆广告，用于对外出租，根据同类型市场广告收费水平，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目的智慧路灯广告收费暂取为 0.3 万元/杆，综合市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为 70%、75%、80%、85%，第五年起实现 90%的持续运营负荷。运营期内，智慧路灯广告收入合计 3765.00 万元。

表 5-12 同类型市场广告租金统计表

序号	名称	租赁期 (年)	数量 (杆)	总价 (万元)	单价 (元/杆·年)
1	襄城北街智慧灯杆广告 招商运营	1	82	51.70	6304.88
2	湖南株洲市智慧路灯 LED 显示屏广告经营权	3	18	104.00	19259.26

（2）楼顶大牌广告

本项目建成后，计划设置 4 处楼顶大牌广告，用于对外出租，根据同类型市场广告租金收费水平及周边市场案例，如下表所示（依据

详见附件二）：

表 5-13 周边同类型楼顶大牌广告租金统计表

序号	类型	价格
1	淮北相山区刘桥矿工人村楼外侧墙面大牌	18 万/处·年
2	蚌埠怀远县禹王中路北侧水库路东侧中鼎时代广场墙面户外大牌	15 万/处·年
3	合肥瑶海区长江东路长江批发市场墙体户外大牌	75 万/处·年

注：数据来源户外宝

综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目的楼顶大牌广告收费暂取为 10.00 万元/块·年，综合市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为 70%、75%、80%、85%，第五年起实现 90%的持续运营负荷。运营期内，楼顶大牌广告收入合计 887.16 万元。

（3）其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）

本工程建成后，可在园区停车场、电子显示屏等处设置广告位，用于对外出租，根据停车场广告、电子显示屏广告收费水平及周边市场案例，如下表所示（依据详见附件二）：

表 5-14 同类型其他广告收入统计一览表

序号	类型	价格
1	阜阳颍东区向阳北路东侧北京东路交界处阜阳市火车站广场南侧户外 LED 大屏	96.00 万/处·年
2	池州贵池区永明路池州站二层候车大厅墙面灯箱	80.00 万/处·年
	蚌埠怀远县怀远县城所有小区东侧怀远县城所有小区大门出入口道闸社区灯箱	6 万/处·年

注：数据来源于户外宝

综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目的其他广告（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）暂定为 40.00 万元/年，综合市场价格变动，每 3 年上浮 5%。运营期内，广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）合计

923.44 万元。

因此，项目运营期内，广告收入共计 5575.60 万元。

综上所述，项目运营期内的经营收入共计 144641.11 万元。详见下表：

表 5-17 项目经营收入估算表

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期					
				1	2	3	4	5	6
	运营负荷（租赁及广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%
	运营负荷（停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%
(一)	租赁收入		131570.55	4439.73	4756.86	5073.98	5729.77	6066.81	6066.81
1	功能用房租赁收入		87607.16	2931.87	3141.29	3350.71	3797.47	4020.85	4020.85
	数量	m²		116344.18	116344.18	116344.18	116344.18	116344.18	116344.18
	月均单价	元/m²		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00
2	厂房租赁收入		29184.42	1004.02	1075.74	1147.46	1286.90	1362.60	1362.60
	数量	m²		66403.68	66403.68	66403.68	66403.68	66403.68	66403.68
	月均单价	元/m²		18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00
3	配套用房租赁收入		10565.53	368.36	394.67	420.98	467.18	494.66	494.66
	数量	m²		9745.00	9745.00	9745.00	9745.00	9745.00	9745.00
	月均单价	元/m²		45.00	45.00	45.00	47.00	47.00	47.00
4	职工宿舍租赁收入		4213.44	135.48	145.15	154.83	178.21	188.70	188.70
	数量	m²		13440.00	13440.00	13440.00	13440.00	13440.00	13440.00
	月均单价	元/m²		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00
(二)	停车收入		7494.96	228.00	250.80	273.60	318.24	342.72	342.72
1	大车位		2045.01	66.00	72.60	79.20	90.09	97.02	97.02
	数量	个		110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
2	小车位		3147.30	90.00	99.00	108.00	128.70	138.60	138.60
	数量	个		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00
3	新能源汽车充电桩		2302.65	72.00	79.20	86.40	99.45	107.10	107.10
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70
(三)	广告收入		5575.60	194.00	205.00	216.00	242.60	254.40	254.40
1	智慧路灯广告		3765.00	126.00	135.00	144.00	163.20	172.80	172.80
	数量	杆		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	年均单价	万元/杆		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32
2	楼顶大牌广告		887.16	28.00	30.00	32.00	37.40	39.60	39.60
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价	万元/块.年		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00

3	其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）		923.44	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
运营收入合计			144641.11	4861.73	5212.66	5563.58	6290.61	6663.93	6663.93

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				7	8	9	10	11	12	13
运营负荷（租赁及广告）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		131570. 55	6425. 40	6425. 40	6425. 40	6783. 98	6783. 98	6783. 98	7153. 09
1	功能用房租赁收入		87607. 16	4272. 16	4272. 16	4272. 16	4523. 46	4523. 46	4523. 46	4774. 76
	数量	m²		116344. 18	116344. 18	116344. 18	116344. 18	116344. 18	116344. 18	116344. 18
	月均单价	元/m²		34. 00	34. 00	34. 00	36. 00	36. 00	36. 00	38. 00
2	厂房租赁收入		29184. 42	1434. 32	1434. 32	1434. 32	1506. 04	1506. 04	1506. 04	1577. 75
	数量	m²		66403. 68	66403. 68	66403. 68	66403. 68	66403. 68	66403. 68	66403. 68
	月均单价	元/m²		20. 00	20. 00	20. 00	21. 00	21. 00	21. 00	22. 00
3	配套用房租赁收入		10565. 53	515. 71	515. 71	515. 71	536. 75	536. 75	536. 75	568. 33
	数量	m²		9745. 00	9745. 00	9745. 00	9745. 00	9745. 00	9745. 00	9745. 00
	月均单价	元/m²		49. 00	49. 00	49. 00	51. 00	51. 00	51. 00	54. 00
4	职工宿舍租赁收入		4213. 44	203. 21	203. 21	203. 21	217. 73	217. 73	217. 73	232. 24
	数量	m²		13440. 00	13440. 00	13440. 00	13440. 00	13440. 00	13440. 00	13440. 00
	月均单价	元/m²		14. 00	14. 00	14. 00	15. 00	15. 00	15. 00	16. 00
（二）	停车收入		7494. 96	366. 24	366. 24	366. 24	389. 76	389. 76	389. 76	413. 28
1	大车位		2045. 01	101. 64	101. 64	101. 64	106. 26	106. 26	106. 26	110. 88
	数量	个		110. 00	110. 00	110. 00	110. 00	110. 00	110. 00	110. 00
	日周转次数	次		2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00

	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		22.00	22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00
2	小车位		3147.30	151.20	151.20	151.20	163.80	163.80	163.80	176.40
	数量	个		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00
3	新能源汽车充电桩		2302.65	113.40	113.40	113.40	119.70	119.70	119.70	126.00
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.80	1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00
(三)	广告收入		5575.60	270.90	270.90	270.90	287.51	287.51	287.51	302.96
1	智慧路灯广告		3765.00	183.60	183.60	183.60	194.40	194.40	194.40	205.20
	数量	杆		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	年均单价	万元/杆		0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.38
2	楼顶大牌广告		887.16	43.20	43.20	43.20	46.80	46.80	46.80	49.14
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价	万元/块.年		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	13.65

3	其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）		923.44	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62
运营收入合计			144641.11	7062.54	7062.54	7062.54	7461.24	7461.24	7461.24	7869.33

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				14	15	16	17	18	19	20
运营负荷（租赁及广告）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		131570.55	7153.09	7153.09	7522.20	7522.20	7522.20	7891.30	7891.30
1	功能用房租赁收入		87607.16	4774.76	4774.76	5026.07	5026.07	5026.07	5277.37	5277.37
	数量	m²		116344.18	116344.18	116344.18	116344.18	116344.18	116344.18	116344.18
	月均单价	元/m²		38.00	38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00
2	厂房租赁收入		29184.42	1577.75	1577.75	1649.47	1649.47	1649.47	1721.18	1721.18
	数量	m²		66403.68	66403.68	66403.68	66403.68	66403.68	66403.68	66403.68
	月均单价	元/m²		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
3	配套用房租赁收入		10565.53	568.33	568.33	599.90	599.90	599.90	631.48	631.48
	数量	m²		9745.00	9745.00	9745.00	9745.00	9745.00	9745.00	9745.00
	月均单价	元/m²		54.00	54.00	57.00	57.00	57.00	60.00	60.00
4	职工宿舍租赁收入		4213.44	232.24	232.24	246.76	246.76	246.76	261.27	261.27
	数量	m²		13440.00	13440.00	13440.00	13440.00	13440.00	13440.00	13440.00
	月均单价	元/m²		16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00	18.00
（二）	停车收入		7494.96	413.28	413.28	436.80	436.80	436.80	460.32	460.32
1	大车位		2045.01	110.88	110.88	115.50	115.50	115.50	120.12	120.12
	数量	个		110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		24.00	24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00
2	小车位		3147.30	176.40	176.40	189.00	189.00	189.00	201.60	201.60
	数量	个		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		14.00	14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00
3	新能源汽车充电桩		2302.65	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.60	138.60
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.20	2.20
(三)	广告收入		5575.60	302.96	302.96	318.65	318.65	318.65	334.58	334.58
1	智慧路灯广告		3765.00	205.20	205.20	216.00	216.00	216.00	226.80	226.80
	数量	杆		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	年均单价	万元/杆		0.38	0.38	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42
2	楼顶大牌广告		887.16	49.14	49.14	51.60	51.60	51.60	54.18	54.18
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价	万元/块. 年		13.65	13.65	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05

3	其他广告收入（含 停车场出入口闸机 广告、电子显示屏 广告等）		923.44	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60	53.60
运营收入合计			144641.11	7869.33	7869.33	8277.64	8277.64	8277.64	8686.21	8686.21

5.2 项目成本测算

本项目成本主要包括运营成本(外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、管理费用、其他成本(含营销费)、智慧平台维护费)、折旧费以及利息支出。

1、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水(生活用水等)、用电(主要包括自用建筑、室外工程用电、充电桩等)等公共耗能,根据日常运营情况进行预测,用电能耗主要包括生产设备及照明用电,年耗电量201.77万千瓦时(详见下表),用电单价按0.7元/千瓦时计取,满负荷运营时用水费用按10万元/年计取。从实际角度考虑,项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷,第五年达到90%持续运营负荷因此,运营期内,外购燃料动力费为2646.70万元。

项目	面积 (m ²)	功率指标 (w/m ²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量(万 wh)
建筑用电	6841.67	50	0.75	0.75	3600	69.27
室外工程	91322.69	1	0.75	0.75	4380	22.50
智慧管理系统						20
充电桩						90
合计						201.77

2、工资福利费

项目运营期按管理人员按3人预计,其他人员按15人预计,年度工资福利费共计136.08万元(详见下表)。结合市场价变化,工资、福利费每3年上涨5%,运营期内,工资及福利费共计3141.53万元。

序号	类别	人数	工资及福利(万元·年/人)		合计(万元·年)
			工资	福利	
1	管理人员	3	10.8	2.16	38.88
2	其他工作人员	15	5.4	1.08	97.20
合计		18			136.08

3、修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的 5%计，修理费共计约 2235.09 万元。

4、管理费

本项目运营期管理费按经营收入的 1%考虑。运营期内，管理费用共计 1446.41 万元。

5、其他成本（含营销费）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，运营期第 1-3 年暂按 150 万计取，后每三年下降 30 万，从运营期第 10 年开始稳定在 60 万元/年。运营期内，其他成本（含营销费）共计 1740.00 万元。

6、智慧平台维护费

本项目运营期智慧平台维护费按 20.00 万元/年计取，结合市场价变化，每 3 年上涨 5%，运营期内，智慧平台维护费共计 461.72 万元。参照市场同类型项目价格，如下表所示：

序号	名称	总价（万元/年）
1	池州市贵池区自然资源和规划局《移动智慧监管平台更新维护服务》项目	19.00
2	阳谷县市场监督管理局阳谷县市场监督管理局智慧平台维护服务项目	21.33

综上所述，运营期内，项目经营成本共计 11671.45 万元。

7、折旧费

（1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为 40 年，残值为 5%，原值为 87709.00 万元，折旧额为 2083.09 万元/年。

（2）机械设备折旧

机械设备折旧的折旧年限为 15 年，残值为 5%，原值为 2400.00 万元，折旧额为 152 万元/年。

因此，运营期内，折旧费共计 44701.77 万元。

（3）无形资产摊销费

本项目摊销年限为 40 年，按每年 130.71 万元，运营期内，摊销费总额 2614.30 万元。

8、利息支出

本项目运营期的利息总支出为 34116.33 万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计 93103.85 万元，详见项目成本费用测算表。

表 5-18 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计	运营期						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷（租赁及广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	2646.70	105.87	113.43	120.99	128.55	136.12	136.12	136.12
2	工资及福利费	3141.53	136.08	136.08	136.08	142.88	142.88	142.88	150.03
3	修理费	2235.09	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75
4	管理费用	1446.41	48.62	52.13	55.64	62.91	66.64	66.64	70.63
5	其他成本（含营销）	1740.00	150.00	150.00	150.00	120.00	120.00	120.00	90.00
6	智慧平台维护费	461.72	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	11671.45	572.32	583.39	594.46	587.10	598.39	598.39	580.57
8	折旧费	44701.77	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09
8.1	房屋和建筑物	41661.77	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09
8.2	机械设备	3040.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
9	摊销费	2614.30	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71
10	利息支出	34116.33	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91
11	总成本费用合计	93103.85	4834.03	4845.10	4856.18	4848.81	4860.11	4860.11	4842.29
	其中：可变成本	11671.45	572.32	583.39	594.46	587.10	598.39	598.39	580.57
	固定成本	81432.40	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71

续上表:

序号	项 目	合计	运营期						
			8	9	10	11	12	13	14
	运营负荷（租赁及广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	2646.70	136.12	136.12	136.12	136.12	136.12	136.12	136.12
2	工资及福利费	3141.53	150.03	150.03	157.53	157.53	157.53	165.41	165.41
3	修理费	2235.09	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75
4	管理费用	1446.41	70.63	70.63	74.61	74.61	74.61	78.69	78.69
5	其他成本（含营销）	1740.00	90.00	90.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6	智慧平台维护费	461.72	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	11671.45	580.57	580.57	563.17	563.17	563.17	576.28	576.28
8	折旧费	44701.77	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09
8.1	房屋和建筑物	41661.77	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09
8.2	机械设备	3040.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
9	摊销费	2614.30	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71
10	利息支出	34116.33	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91	1895.91
11	总成本费用合计	93103.85	4842.29	4842.29	4824.88	4824.88	4824.88	4837.99	4837.99
	其中：可变成本	11671.45	580.57	580.57	563.17	563.17	563.17	576.28	576.28
	固定成本	81432.40	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71	4261.71

续上表:

序号	项 目	合计	运营期					
			15	16	17	18	19	20
	运营负荷（租赁及广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	2646.70	136.12	136.12	136.12	136.12	136.12	136.12
2	工资及福利费	3141.53	165.41	173.68	173.68	173.68	182.36	182.36
3	修理费	2235.09	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75	111.75
4	管理费用	1446.41	78.69	82.78	82.78	82.78	86.86	86.86
5	其他成本（含营销）	1740.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6	智慧平台维护费	461.72	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	11671.45	576.28	589.85	589.85	589.85	603.89	603.89
8	折旧费	44701.77	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09	2235.09
8.1	房屋和建筑物	41661.77	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09	2083.09
8.2	机械设备	3040.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
9	摊销费	2614.30	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71	130.71
10	利息支出	34116.33	1895.91	1895.91	1605.25	1138.07	799.80	238.65
11	总成本费用合计	93103.85	4837.99	4851.56	4560.90	4093.72	3769.50	3208.35
	其中：可变成本	11671.45	576.28	589.85	589.85	589.85	603.89	603.89
	固定成本	81432.40	4261.71	4261.71	3971.05	3503.87	3165.60	2604.45

5.3 营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税税率为 3%，其他附加费税税率为 2%。详见下表。

序号	税别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	5
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 3852.40 万元，其中：增值税销项税为 11942.84 万元，增值税进项税为 218.53 万元，固定资产进项抵扣为 7871.91 万元。城市维护建设税税金为 192.62 万元，教育费附加税税金为 115.57 万元，其他附加税为 77.05 万元。综上，本项目增值税及附加共计 4237.64 万元。详见下表：

表 5-19 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	增值税		3852.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		11942.84	401.43	430.40	459.38	519.41	550.23	550.23	583.15	583.15	583.15	616.07
1.2	增值税进项税		218.53	8.74	9.37	9.99	10.61	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24
1.3	固定资产进项抵扣		7871.91	392.69	421.04	449.39	508.79	538.99	538.99	571.91	571.91	571.91	604.83
2	附加税		385.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	5%	192.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	115.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	77.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计		4237.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期									
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	增值税		3852.40	0.00	0.00	0.00	0.00	423.75	672.24	672.24	672.24	705.97	705.97
1.1	增值税销项税		11942.84	616.07	616.07	649.76	649.76	649.76	683.48	683.48	683.48	717.21	717.21
1.2	增值税进项税		218.53	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24
1.3	固定资产进项抵扣		7871.91	604.83	604.83	638.52	638.52	214.77					0.00
2	附加税		385.24	0.00	0.00	0.00	0.00	42.37	67.22	67.22	67.22	70.60	70.60
2.1	城市维护建设税	5%	192.62	0.00	0.00	0.00	0.00	21.19	33.61	33.61	33.61	35.30	35.30
2.2	教育费附加	3%	115.57	0.00	0.00	0.00	0.00	12.71	20.17	20.17	20.17	21.18	21.18
2.3	其他附加费	2%	77.05	0.00	0.00	0.00	0.00	8.47	13.44	13.44	13.44	14.12	14.12
3	合计		4237.64	0.00	0.00	0.00	0.00	466.12	739.46	739.46	739.46	776.57	776.57

5.4 项目融资平衡方案

5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。详见下表：

表 5-20 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期					运营期		
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4861.73	5212.66	5563.58
2	成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	572.32	583.39	594.46
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4289.41	4629.27	4969.12

续上表：

序号	年份	运营期					
		9	10	11	12	13	14
1	收入	6290.61	6663.93	6663.93	7062.54	7062.54	7062.54
2	成本	587.10	598.39	598.39	580.57	580.57	580.57
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	5703.51	6065.54	6065.54	6481.96	6481.96	6481.96

续上表：

序号	年份	运营期					
		15	16	17	18	19	20
1	收入	7461.24	7461.24	7461.24	7869.33	7869.33	7869.33
2	成本	563.17	563.17	563.17	576.28	576.28	576.28
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	466.12
4	净收益	6898.08	6898.08	6898.08	7293.05	7293.05	6826.93

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		21	22	23	24	25	
1	收入	8277.64	8277.64	8277.64	8686.21	8686.21	144641.11
2	成本	589.85	589.85	589.85	603.89	603.89	11671.45
3	税金	739.46	739.46	739.46	776.57	776.57	4237.64
4	净收益	6948.34	6948.34	6948.34	7305.74	7305.74	128732.02

5.4.2 本期债券应付利息

本项目专项债券计划发行金额为 52000 万元，发行期限均为 20 年期，2023 年已发行 24700.00 万元 {其中，2023 年 7 月专项债券已发行 17000.00 万元(其中包含 G236 殷汇至查桥段一级公路改建工程于 2023 年 7 月发行的 10000 万元额度)，2023 年 8 月专项债券已发行 7700.00 万元}，2024 年已发行 1200.00 万元 (其中，2024 年 6 月专项债券已发行 1000.00 万元，2024 年 8 月专项债券已发行 200.00 万元)，2025 年计划发行 15000.00 万元 (其中，2025 年 3 月专项债券拟发行 500.00 万元)，2026 年计划发行 11100.00 万元。每半年计息一次，到期一次性还本，本期债券还本付息情况如下表：

表 5-21 本期债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
1		0.00		0.00		0.00	0.00
2	0.00	24700.00		24700.00	3.02%/2.99%	290.66	290.66
3	24700.00	1200.00		25900.00	2.53%/2.34%	757.84	757.84
4	25900.00	15000.00		40900.00	4.30%	1096.11	1096.11
5	40900.00	11100.00		52000.00	4.30%	1657.26	1657.26
6	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
7	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
8	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
9	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
10	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
11	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
12	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
13	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
14	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
15	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
16	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
17	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
18	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91

19	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
20	52000.00			52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
21	52000.00		0.00	52000.00	4.30%	1895.91	1895.91
22	52000.00		24700.00	27300.00	4.30%	1605.25	26305.25
23	27300.00		1200.00	26100.00	4.30%	1138.07	2338.07
24	26100.00		15000.00	11100.00	4.30%	799.80	15799.80
25	11100.00		11100.00	0.00	4.30%	238.65	11338.65
合计						37918.20	89918.20

5.4.3 现金流覆盖还本付息的测算

本项目申请专项债券融资 52000 万元，2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，2024 年 8 月已发行金额发行利率为 2.34%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行债券发行利率暂按 4.30% 计取，每半年付息一次，债券期内应还本付息金额为 89918.20 万元。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率测算具体如下。

表 5-22 项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	24700.00	290.66	0.00	290.66	0.00
3	25900.00	757.84	0.00	757.84	0.00
4	40900.00	1096.11	0.00	1096.11	0.00
5	52000.00	1657.26	0.00	1657.26	0.00
6	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4289.41
7	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4629.27
8	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4969.12
9	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5703.51

10	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6065.54
11	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6065.54
12	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6481.96
13	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6481.96
14	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6481.96
15	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6898.08
16	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6898.08
17	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6898.08
18	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	7293.05
19	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	7293.05
20	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6826.93
21	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6948.34
22	27300.00	1605.25	24700.00	26305.25	6948.34
23	26100.00	1138.07	1200.00	2338.07	6948.34
24	11100.00	799.80	15000.00	15799.80	7305.74
25	0.00	238.65	11100.00	11338.65	7305.74
合计				89918.20	128732.02
本息覆盖倍数	1.43				

项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率为 1.43。因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5.4.4 压力测试分析

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表（单位：万元）。

项目	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下	预测收入在达到正常运营收入 95%情况下	预测收入在达到正常运营收入 90%情况下
运营净收益	128732.02	121877.54	115317.04
还本付息合计	89918.20	89918.20	89918.20
本息覆盖倍数	1.43	1.36	1.28

1、预测收入在达到 95%的情况下覆盖倍数

单位：万元

年份	债券本息支付	项目净收益
----	--------	-------

	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	24700.00	290.66	0.00	290.66	0.00
3	25900.00	757.84	0.00	757.84	0.00
4	40900.00	1096.11	0.00	1096.11	0.00
5	52000.00	1657.26	0.00	1657.26	0.00
6	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4046.33
7	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4368.63
8	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4690.94
9	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5388.98
10	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5732.34
11	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5732.34
12	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6128.83
13	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6128.83
14	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6128.83
15	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6525.02
16	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6525.02
17	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6525.02
18	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6899.58
19	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6899.58
20	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6619.37
21	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6572.04
22	27300.00	1605.25	24700.00	26305.25	6572.04
23	26100.00	1138.07	1200.00	2338.07	6572.04
24	11100.00	799.80	15000.00	15799.80	6910.88
25	0.00	238.65	11100.00	11338.65	6910.88
合计				89918.20	121877.54
本息覆盖倍数	1.36				

2、预测收入在达到 90%的情况下覆盖倍数

单位：万元

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	24700.00	290.66	0.00	290.66	0.00
3	25900.00	757.84	0.00	757.84	0.00
4	40900.00	1096.11	0.00	1096.11	0.00
5	52000.00	1657.26	0.00	1657.26	0.00
6	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	3803.24
7	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4108.00
8	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	4412.76
9	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5074.45

10	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5399.14
11	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5399.14
12	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5775.71
13	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5775.71
14	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	5775.71
15	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6151.96
16	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6151.96
17	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6151.96
18	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6506.12
19	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6506.12
20	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6506.12
21	52000.00	1895.91	0.00	1895.91	6395.43
22	27300.00	1605.25	24700.00	26305.25	6195.75
23	26100.00	1138.07	1200.00	2338.07	6195.75
24	11100.00	799.80	15000.00	15799.80	6516.02
25	0.00	238.65	11100.00	11338.65	6516.02
合计				89918.20	115317.04
本息覆盖倍数	1.28				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.43，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.36，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.28，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

六、项目专项债券融资方案

6.1 债券发行依据

6.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

6.1.2 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发

行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

6.1.3 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

6.2 债券规模和期限安排

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 52000 万元，发行期限为 20 年期，2023 年已发行 24700.00 万元{其中，2023 年 7 月专项债券已发行 17000.00 万元(其中包含 G236 殷汇至查桥段一级公路改建工程于 2023 年 7 月发行的 10000 万元额度)，2023 年 8 月专项债券已发行 7700.00 万元}，2024 年已发行 1200.00 万元(其中，2024 年 6 月专项债券已发行 1000.00 万元，2024 年 8 月专项债

券已发行 200.00 万元），2025 年计划发行 15000.00 万元（其中，2025 年 3 月专项债券拟发行 500.00 万元），2026 年计划发行 11100.00 万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，2024 年 8 月已发行金额发行利率为 2.34%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行债券发行利率暂按 4.30% 计取。建设期及经营期的利息金额为 37918.20 万元，还本付息总额为 89918.20 万元。

6.3 资金管理计划

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司承担项目建设，组织设立项目建设领导小组，建设资金实行专户管理，严格项目费用核算和支出，禁止将资金用于工程范围外建设项目。项目单位制定完善的资金管理制度，对专项债券募集资金实行集中管理和统一调配，项目单位及政府财政部门负责募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立台账管理并及时做好相关会计记录，定期组织内部审计人员对资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

七、资金管理

7.1 资金管理的总体原则

地方政府非标专项债项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入(含政府性基金补贴收入),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,确保专项债券项目不发生违约风险。

严格执行法定限额管理,地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额。地方政府非标专项债发行规模,应当在省财政厅下达的本地区专项债务限额内统筹安排。

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”,项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划,并确保项目收益稳定。

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。

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。

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)和贵池区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。

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。

7.2 预算管理

专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的

政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

增加举借专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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：

- (一)收到新增专项债券额度；
- (二)债务收入短收；
- (三)除上述情况以外需要调整债务收支的。

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。专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、专项债券对应项目收入应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》(财预(2016)155号)及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映非标专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

组合使用专项债券和合规的市场化融资的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

7.3 债券资金管理

财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对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。

项目单位为预算单位的，专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在商业银行开立独立于日常经营账户的专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

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，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批，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。未经项目主管部门审批或不符合专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

项目单位应每季度上报一次债券资金收支报表，每年6月底前向项目主管部门和财政部门报送专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和专项债券资金支付进度。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，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。仍有债券资金结余的，应

在项目决算审计后 3 个月内收回同级财政。

7.4 项目收入及运营成本管理

项目收入是指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。

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,专门用于偿还专项债券本息。

项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入、污水处理费收入等由有关法律、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,由财政部门委托项目主管部门征收。

依托“非税收入收缴管理系统”对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。

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,项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后,财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了,项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

7.5 资产管理

项目主管部门和项目单位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。

财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类专

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。

各类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，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。

7.6 绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据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、融资平衡等绩效评价指标，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。

实施专项债券项目绩效评价。由财政部门会同项目主管部门共同制定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。

明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任。项目单位负直接责任，按照“谁支出，谁负责”的原则，对绩效目标实现程度和预算执行进度实行“双监控”，确保绩效目标如期保质保量实现。专项债券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”。

7.7 部门职责

7.7.1 财政部门职责

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

加强对专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

组织实施全县地方政府专项债券绩效评价，对重点项目绩效评价实施复评。

7.7.2 项目主管部门职责

督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设和专项债券支出进度。

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

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

建立和完善相关制度，加强对本行业专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

落实绩效评价主体责任，实施专项债券自评(可委托第三方机构实施)，并将自评结果报财政部门备案。

7.7.3 项目单位职责

承担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。

按规定向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；做好项目运营期年度运营成本预决算编制等工作。

接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

按要求做好专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告。

八、风险分析

8.1 建设期风险及控制措施

8.1.1 投资测算风险及控制措施

1、投资测算风险

由于本项目规划建设低碳产业园，涉及产业园新型基础设施建设、软件系统及运营维护等，涉及面广，难度大，项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，涉及主管部门负责，同时受市场影响较大，因此项目总投测算不当会影响整体现金流量测算出现偏差，从而导致项目资金投入和现金流入不能平衡。

2、风险控制措施

(1) 加强项目管理

细化设计，引入与本项目相匹配的专业技术力量的设计及施工团队，通过多方案优化比选，减少施工过程中的变更，最大限度降低工程造价；加强合同管理，对项目各阶段进行公开招标，以期达到最优，从源头上控制项目投资；加强项目组织管理，提高管理效率，避免管理不当造成的投资增加。

(2) 提高财务决策的科学化水平

提高项目单位财务决策的科学化水平，防止因决策失误而产生的财务风险。在项目决策过程中，应充分考虑影响决策的各种因素，尽量采用定量计算及分析方法并运用科学的决策模型进行决策，对各种可行方案要认真进行分析评价，从中选择最优的决策方案。

8.1.2 项目建设管理风险及控制措施

1、项目建设管理风险

本项目中涉及建设内容较多，主要包括低碳产业园南区基础设施建设工程、低碳产业园北区基础设施建设工程及配套基础设施建设工

程等多种建设内容，如不合理安排建设期将会导致项目延期，使得机械、人工成本上升，从而提高项目总投资，对项目进度产生不利影响。由于建设内容不尽相同，因此在项目建设管理中涉及与施工单位以及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合。同时需要对建设方案设计、论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节进行综合管理，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，影响项目建设进度及运营收益。

2、风险控制措施

项目单位具有丰富的项目管理经验。项目实施方通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，不同区域的建设工程安排充足人员进行对接管理，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，确保本项目如期建成。项目单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

8.1.3 工程质量风险及控制措施

1、工程质量风险

工程质量风险主要来自因设计错误或施工图审查疏漏、施工过程中施工管理和监理质量把控不严、使用工程材料不达标、工程完工后项目维修和维护次数少等造成的质量问题。从而造成的结构及构件承载力不够、变形过大，造成的结构破坏等问题影响建筑安全；二是出现墙面裂缝、管道堵塞、跑冒堵塞、机电系统功能达不到设计要求等问题，影响使用功能；三是建筑材料所含的有害成分超标、致使室内环境达不到规定要求，影响建筑环境及人员健康。

2、风险控制措施

严格管理控制材料质量与合理构建工程结构，加强材料进场的质量检验，防止不法商家以次充好。对于建筑结构的设计与应用，必须要做到结构符合力学要求。要加强施工作业的专业性与对标准的执行性，在施工的过程中要以标准化来要求建设者，所有的建设流程都按照既定的标准来执行，加强施工队伍的专业性。施工过程中杜绝经验主义，一切以实际情况为依据，使设计能够更加贴近实际，保证工程质量达到安全、环保的要求。

8.1.4 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

由于本项目整体工期跨度较大以及项目施工各阶段自身具有其特殊性和存在客观情况，实施前工期目标和进度计划制定的工程环境等状态与工程建设和生产过程中的环境工程等实际状态一般都会存在偏差，存在一定的风险。同时，由于项目的规模较大、涉及建筑、设备、智慧管理平台软硬件等内容较多，在建设工程施工管理中，许多有关质量、成本、进度内外部协调等急需解决的问题，这些都会影响项目建设进度，导致后期运营等滞后问题。

2、风险保障措施

（1）现场项目管理合理性

在建筑工程开展的前期就对可能影响施工进度的各类问题进行分析，采取合理的规避措施，并且对进度风险采取可缓解性的措施是有效的。在建设施工前做好施工组织设计，保证现场项目管理机构有合理的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系。在建设项目开始后，进行工程巡检，对现场巡视检查，发现隐患风险尽早处理。对于影响施工进度和设备、材料、配件等进行检查，保证作业用具等质量合格。最后，对各阶段工程进度进行绩效考核，并根据项目进展情

况进行责任到人的奖惩制度。

（2）提高对工程资金、资源的组织计划性

对于建设方要及时提供必要的资金用于工程建设。由于项目办理资金需要一定的手续时间,为了保证工程进度,应按进度 100%支付工程款,同时提前工程款拨付的时间。对于施工方而言,组织工程的资源、资金对工程的进度起着相当重要的作用。由于工程施工是流水作业,每个分部所需要的工种是不同,这就需要提前安排进场的各种资源,提高对工程资金、资源的组织计划性。

（3）确保工程建设进度调整的可控性

本项目实际的工程建设中可变因素较多,不仅要研究图纸,施工组织设计等设计文件,而且还要根据现场实际,以及资源、资金的组织安排及时调整工程进度。

8.1.5 建设资金使用风险及保障措施

1、建设资金使用风险

在项目施工建设过程中,由于对资金的支付缺乏科学、合理地计划,导致其存在支付风险。在项目资金使用过程中,虽然制定了详尽的使用计划,但是因为在信息整理和处理上不科学,加上一些信息的滞后性,甚至存在信息失误的情况,使得在资金使用计划编制上缺乏科学性和合理性,以致于资金使用计划难以满足实际需要,影响项目具体实施进度。

2、风险保障措施

在项目建设过程中,由项目施工单位编制工程进度确认单作为支付的必备要件,财政部门依据工程进度确认单中当期工程预估支出确认应付款金额,做好工程项目的概算分解工作,建立项目合同款项支付台账。对照工程项目分解概算下达金额支付工程款,确保单位工程

和单项工程的款项支付不超概算。同时在支付工程进度款时应具备风险预测意识，并判断项目实施的顺利程度，对存在风险因素的单项工程项目进度款支付，应结合实际情况暂缓付款程序的履行，待单项工程基本完工后再完成款项的支付，对工程尾款按规定预留工程质量保证金，待质量保证期满，相关部门验收并办理工程尾款证明后方可支付尾款。

8.1.6 工程安全风险及控制措施

1、工程安全风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的突发情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

2、风险控制措施

（1）项目前期：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订合同时都应给予足够重视。深化各阶段设计方案，强化地质勘察工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

（2）项目建设期：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，派驻经验丰富的项目团队进行现场监工，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。加强施工人员的安全教育，建立严格的奖惩措施，避免由于生产过程中的安全因素造成责任事故和人员伤亡等重大风险。

8.2 运营期风险及控制措施

8.2.1 债券还款风险及保障措施

1、债券还款风险

在项目的运营过程中，由于园区产品展示中心、功能用房、科技转化中心、低碳产品产出区等租赁模式、招商手段、市场竞争等情况造成的出租收益不足，实际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。同时，项目经营性支出涉及物价、人力成本等变动因素，实际支出增加也会降低偿债能力。

2、风险保障措施

在项目运营期间政府可以建立专项债券项目资金管理平台，接入政府、项目单位、项目主管部门、银行等多个主体，各方将各阶段的进度流程和细节等信息录入披露，项目涉及的所有流程都可视、可溯源、可监管，并对不同阶段的重大风险点进行智能提醒，提高项目全生命周期监管力度，确保项目顺利还本付息。

（1）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。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（2）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

安徽省颁发《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，并印发《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，虽然政府债务率在可控范围之内，但池州市人民政府还应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。

同时市财政局建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估全市政府性债务风险情况并做出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和乡（镇）政府。当由于政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

8.2.2 社会稳定风险及保障措施

1、社会稳定风险

项目的建设、运营可能会影响利益相关者（包括受拟建项目建设和运行影响的公民、法人和其它社会组织）的潜在和既得利益，造成对拟建项目的不同意见和诉求，并既而反对项目实施。本项目运营过程中设备众多，可能会发生设备噪音过大影响居民休闲进而导致在生活方式、文化习惯上的差异，可能引发冲突和矛盾。

2、保障措施

建设和运营单位与政府部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，尤其是认真做好群众个人实物的补偿和解决好工程建设与群众切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，制定

工程维护稳定总体预案和风险应急预案，并配备相应人员，处理相关事物，切实做好维护社会稳定，使工程建设真正起到保障民生安全、带动地方经济发展，造福一方百姓的作用。此外，加强运营过程中工程设备的降噪管理，确保不扰民。

8.2.3 生态环境风险及保障措施

1、生态环境风险

项目推进的过程中的大量建设可能带来的环境污染，对城镇环境的生态平衡可能有所破坏。此外项目建成后入驻企业生产产生的固废垃圾处理不当会对周边环境造成影响，进而影响生态环境，造成对周边环境的污染。

2、控制措施

项目运营前期，避免土地的流失和浪费，运营过程中应加强土地的开发与保护，对相关工作人员加强职业技能培训，强化技能监督，同时制定切实可行的运营管理制度，加强对生产区的卫生及环境监管，定期巡查，同时加强垃圾的处理和综合利用，可以采取对固体废物的再循环利用，回收能源和资源。

九、事前绩效评估

9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

9.1.1 项目实施必要性

“双碳”目标政策提出，开启了国家经济发展低碳化转型篇章，低碳、环保已成为国家发展的重要命题，也是国家兑现承诺的必然选择。在传统工业的运行中，生态环境不可避免的会受到影响和破坏，因此，经济发展要从根本入手，从源头做起，大力发展低碳化新兴产业基础设施建设，发展建设绿色低碳示范园区、绿色循环经济产业园区，推动绿色低碳发展取得更大突破，为实现碳达峰碳中和目标作出更大贡献。

本项目建设低碳产业园区，有利于以低碳理念壮大升级绿色产业，拉动池州市经济社会低碳化转型，促进池州市经济健康发展，推动池州市国家低碳城市试点市发展，提升营商环境，将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；有利于改善园区生态环境，满足资源节约型经济社会的发展要求。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

9.1.2 项目实施公益性

本项目通过低碳产业园基础设施建设工程、配套基础设施建设工程等建设内容，为池州市未来打造循环化、生态化、低碳化园区及生态环保的区域工作环境奠定基础。

本项目建设，以深化生态文明建设低碳化转型为契机，推进产业园基础设施建设，营造优质营商环境，为入驻企业提供创新创业平台，致力打造安徽新兴产业低碳城市样板。同时项目的建设将提供更多就业岗位，工程实施提供部分岗位可以拓宽当地人民收入渠道，全面构建健康和谐社会，提高居民生活质量，提高居民生活幸福指数，全面

实现共同富裕。

本项目建设内容广泛，涵盖绿色低碳理念、产业园区基础设施建设工程、公共服务设施等多方面，完全通过市场化运作难度高，风险大，社会资本参与意愿小。且本项目运营期间所产生的项目收益均用来偿还债券本息，不会产生利润分配的现象，完全符合公益性项目的非盈利性要求。

由此可见，本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。）的定义具有很强的社会公益性。

9.1.3 项目实施收益性

本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）等文件关于专项债券的收益主要指债券对应的项目应当有专项收入、政府性基金收入予以偿还，实现项目收支平衡。具有较强的实施收益性。

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要包括：经营收入，主要包括租赁收入、停车收入、广告收入等相关收入，运营期内项目总收入为 144641.11 万元。在结合本项目各类运营收入的基础上，本项目广泛调研、科学论证，经过多次测算并咨询业内专家，最终得出了本项目运营期经营成本总额为 11671.45 万元，税金及附加共计 4237.64 万元，因此，运营期内项目总收益为 128732.02 万元。

综上所述，本项目各类收入、成本及税金来源论证可靠、科学合理，经过反复测算形成了一套事实依据清晰、论证科学的项目融资平

衡方案，因此具有较强的收益性，在满足项目偿债、实现收支平衡的同时、还能提升经济社会发展水平，促进社会环境低碳转型，增加居民收入，改善区域发展面貌。

经过项目融资平衡测算，本项目收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.43，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.36，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.28。因此，本项目符合《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）等相关文件关于“发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目。

9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目建设投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为产业园区基础设施领域，符合《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）等文件规定的新增专项债券支持范围，因此本项目专项债券资金投入领域合法合规。

本项目在现有建设内容的基础上，依据《政府投资条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及相关标准规范等文件，并结合相关类似工程建设经验，估算最终项目总投资 95337.59 万元，并已通过专家评审，取得项目立项、可研批复、完成环境影响登记备案、固定资产投资项目节能承诺等，项目审批程序合法，手续齐全。

因此，本项目投资测算方案科学合理，资金投向合法合规，事实依据清晰。

9.2.2 项目成熟度

本项目债券资金投向领域为产业园区基础设施，是合法合规的成熟项目。

1、项目建议书决策

本项目已于 2021 年 5 月 20 日取得项目立项批复，文号为：江南管产〔2021〕62 号。

项目建议书是项目所以前期工作的开端，是供项目审批机关作出初步决策的重要参考资料。它可以减少项目选择的盲目性，为下一步可行性研究打下基础。本项目的建议书由广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具有工程咨询单位甲级资格证书（证书编号为 914401067577706562-18ZYJ18），具备承接本项目编制的资格。同时本项目建议书按正常审批程序报审，符合政策要求。

2、环境影响评价表

本项目已于 2021 年 7 月 28 日完成项目环境影响登记表，备案号为：20213417000100000006。

环境影响评估旨在识别并评价决策过程中初始方法和替代方法对环境的影响，重点是公认需得到最大关注的环境问题。本项目建设符合《环境影响评价法》、《变更环境影响评价有关问题的通知》等办法的规定，项目建设期无重大环保处罚事件以及因环保原因造成停工事件，环评决策程序符合规范要求。项目可行性研究报告决策

3、建设项目用地预审与选址意见书

本项目于 2021 年 6 月 4 日取得关于建设项目用地预审与选址意见书，本建设项目符合国土空间用途管制要求，原则同意该项目选址并开展前期准备工作。

本项目符合《池州市城市总体规划（2013-2030 年）》（2015 年）

相关要求，本项目的用地程序按正常审批程序报审，符合政策要求。

4、本项目已于 2021 年 5 月 28 日取得项目可研批复，文号为：江南管产〔2021〕63 号。项目代码：2105-341763-04-01-438438。

项目可行性研究报告是保证接下来的建设开工和建设进程能否按计划 and 预测进行的关键保证。本项目的可行性研究报告由广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具有工程咨询单位甲级资格证书（证书编号为 914401067577706562-18ZYJ18），具备承接本项目编制的资格。同时本项目项目建议书按正常审批程序报审，符合政策要求。

5、项目节能承诺备案表

本项目已于 2022 年 7 月 5 日完成固定资产投资项目节能承诺备案，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止的落后设备。

固定资产投资项目节能评估和审查是项目开工前必须办理的一项行政许可事项。根据固定资产投资项目节能审查相关要求，年新增能源消费量 < 1000 吨标煤（当量值）且新增电力消耗 < 500 万千瓦时的固定资产投资项目，或列入国家发展改革委《不单独进行节能审查行业目录》的固定资产投资项目。本项目按正常程序备案登记，符合政策和相关标准要求。

此外本项目正积极履行初步设计、施工图设计等招标手续，力争项目早日开工建设。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 95337.59 万元，其中拟申请专项债券 52000 万元，占总投资的 54.54%，其余 43337.59 万元为财政资金筹措解决。

项目单位承诺，项目资本金根据项目建设进度足额配套到位（详见本项目专项债申报材料，分年度建设资本金已纳入本级财政预算支

出，确保项目落地并准时进入运营期，为项目能够顺利还债付息打好坚实基础。

9.4 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目在仔细研判项目建设内容基础上积极挖掘潜在的收入来源，综合运用判断分析法、调查分析法、趋势分析法、因果分析法、投资回收期法、内部收益率法、净现值法等多种收入预测方法，并通过合理论证，专家咨询、企业走访等形式积极进行市场调研。在搜罗相关官方可靠数据，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了测算体系严密、收入类型科学合理、事实依据准确清晰的项目收入模型测算方案。确保了本项目收入预测的合理性、可靠性和准确性，为进一步论证项目成本和收益合理性奠定了坚实依据。本项目主要收入租赁收入、停车收入、广告收入等，运营期 20 年内共计 144641.11 万元。

本项目运营成本在充分考虑项目运营收入的基础上，结合项目建设内容和规模，综合运用类比成本估算法、参数估计法、标准定额法、软件工具法等多种成本测算方法，并结合社会类似项目运营经验，积极咨询业内知名专家学者、广泛调查、科学研究，多方位考虑项目运营成本。同时充分考虑可能影响项目成本的因素，如：项目所在地的自然条件（如场地条件、工程地质条件、水文地质等有关数据的可靠性）、市场条件（如原材料材料供应情况、价格水平、物价波动幅度等）、基础设施条件等（如给排水、供电、通讯、燃气供应、热力供应、公共交通、消防等）相关条件的具体情况。形成了一套测算逻辑清晰、事实依据充分、测算模型合理、体系架构严密的成本预测方案，确保项目预测成本不漏测、少测。为进一步论证项目收益合理性奠定了坚实依据。本项目成本主要有外购燃料及动力费、工资福利费、修

理费、管理费、其他费、智慧平台维护费等 6 种主要运营成本，运营期 20 年内共计 11671.45 万元。

最后从收益角度来分析，需要进行运营状况、生产成本、竞争情况、原材料价格及利润率等进行较为细致的分析。在此基础上，本项目多维度研究分析项目的收入结构、变动和组合的成本，并在充分挖掘项目合理可行收入的基础上，综合考虑项目运营期间可能发生的各类税金（增值税、附加税等），结合项目运营成本，充分考虑债券存续期间，销量及单价等因素变动，进行反复的压力测试，形成了一套合理可行的项目收益测算方案，确保了项目收益的真实可靠。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

9.5 债券资金需求合理性

本项目在进行项目债券资金需求测算的同时，结合池州市近年来财政收支情况，科学合理分析研判池州市当下财政情况：近年来，池州市积极发挥财政职能作用，努力克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，在不折不扣落实减税降费各项政策的同时，妥善应对财政收支平衡压力，多方筹措财政资金，实现“开源”和“节流”的有机统一，取得了一系列成就。但随着国家减税降费政策持续推行和新冠肺炎疫情的常态化管理，池州市财政资金压力较大。

本项目进行债券资金测算的时候，充分考虑项目建设和规模，结合区域经济社会发展水平和材料信息价等因素，经过充分论证确立了本项目总投资为 95337.59 万元，考虑池州市财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资 52000 万元，占总投资的 54.54%，小于 80.00%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投向领域为产业园区基础设施领域，且符合《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）的相关文件要求，债券资金需求是合规的。

此外，基于“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性”，本项目收益测算能够满足项目债券资金还本付息要求，且覆盖倍数达到 1.43，具有较强的还本付息能力，从偿债能力来说，本项目债券资金需求是合理合规的。

因此，本项目债券资金需求具有很强的合理性。

9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

9.6.1 项目偿债计划可行性

本项目以 52000 万元债券发行计划为基础，基于本节“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性分析”，本项目收益具有较强的合理性和可行性，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对债券还本付息保障性均较高。

本项目依据《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）、《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）和《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）等相关文件规定等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面做出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专

项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，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。

因此，本项目偿债计划具有较强可行性。

9.6.2 项目偿债风险点

结合项目建设内容和规模，经过充分论证，科学梳理，本项目偿债风险点主要集中在“债券资金发行、债券资金使用、债券资金管理、债券资金偿还”等四个环节上。

1、债券资金发行

本项目计划发行 52000.00 万元专项债券，目前池州市财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间，本项目发行额度充分考虑地方政府财政收支状况和偿债能力，发行额度合理可行，风险较低。

2、债券资金使用

本项目在债券资金使用支出环节可能存在由于工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高等情况使得项目实际建设支出大于项目估算总投资，造成项目偿债能力底下，无法取得预期效益。

项目单位将严格落实《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）等相关文件关于债券资金使用要求，制定多种资金保障措施和应急预案，提升债券资金使用效率，降低债券资金使用环节偿债风险。

3、债券资金管理

本项目在债券资金管理环节可能会发生由于财政部门对项目单位在项目债券存续期内监管不当、管理制度不合理、指导不力等情况，导致项目债券存续期内无法达到预期收益，出现偿债风险。

为做好项目资金管理，池州市财政局依据上级相关文件精神结合本地区实际制定了《池州市财政局关于印发<池州市新增政府债券资金使用管理办法>的通知》（池财债〔2018〕419号）。从预算管理、资金拨付使用、项目收入归集、资产管理、绩效管理、部门职责和监督管理等7个方面做出切实可行的债券资金管理模式，同时依法加强对项目单位债券资金使用的指导，确保项目监管环境不发生偿债风险。

4、债券资金偿还

本项目运营期内可能会发展由于物品价格、自然环境、疫情发展程度等变化导致项目收益出现不稳定，进而影响项目按时偿还本息，同时项目经营受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益。

此外本项目在实施期间，项目单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，项目单位将通过追加资本金投入，保证专项债券及时还本付息，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

因此，本项目偿债风险较低、是安全可控的。

9.7 绩效目标合理性

本项目绩效目标的制定依据《中华人民共和国预算法》、《中共

中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018年）等文件精神，结合区域实际情况和池州市十四五时期目标任务、充分考虑项目建设内容、规模和预期效果从产出数量、质量、时效、成本以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等多个方面制定了明确的绩效目标。同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，精简实用；指标内涵明确、具体、可衡量。

本项目绩效目标设定已做到最大程度的细化和量化，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等因素，与《池州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等发展规划相符，具有明确的收益对象，绩效目标内容完整、充分、合理，完全符合《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）中关于项目绩效评价指标的规定。

因此，本项目绩效目标的设定具有较强的合理性。

9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

1、项目实施计划可行性

本项目根据项目立项、可研批复等前期审批手续办理进度、结合项目建设内容和规模，科学合理安排项目进度计划，充分论证，本项目已经完成项目前期审批手续中的，立项批复、可研批复、承诺函、环境影响登记表、授权委托书、节能承诺备案表、建设项目用地预审与选址意见书、建筑工程施工许可等项目前期手续，应加快项目工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保顺利投入运行。此外本项目结合新基建建设契机，采用先进工程技术，提升项目建设效率，确保项目按期竣工。

2、过程控制有效性

本项目单位为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，是系国有控股有限责任公司，由皖江江南新兴产业集中区管委会出资设立，组织架构严密、科学合理，内设部门清晰、职责分工明确。同时项目单位依据项目实际情况，组建项目推进工作组，责任到人、落实到岗，确保项目顺利有序推进。此外安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得当、应急预案合理。

附件一：项目绩效分析

一、绩效目标

1、短期目标

按时、安全、保质、保量顺利完成所有项目建设，同时项目建设成本应控制在 95337.59 元以内。项目建设中积极利用工程建设创造就业机会，积极吸纳当地劳动力从事实施活动。项目建设完成后确保可以顺利投入使用，促进低碳产业发展，提高区域产业园基础设施建设力度，为企业入驻及发展提供优质营商环境。

2、中期目标

本项目以新基建建设契机，建设“低碳+智慧”产业园基础设施，着力提升池州市低碳产业发展水平，加快池州市产业园低碳绿色变革，着力推进产业结构转型升级，提高区域产业融合水平，丰富地区产业基础，激发地区发展内生动力，提升皖江江南新兴产业集中区承接产业转移建设水平。同时，项目建设运营可为周边民众提供大量就业岗位，带动相关产业发展，提高当地居民收入，有利于维护社会稳定。

3、长期目标

项目运营期内完成 144641.11 万元营业收入，创造 128732.02 万元运营收益，顺利还债本息。经过一段时间的运营，有效改善提升皖江江南新兴产业集中区承接产业转移区建设水平，助力推进国家“碳达峰·碳中和”战略落实，建设智慧“园中园”，做好补链、延链、强链工作，集中区营商环境明显改善，打造为长三角新兴产业合作示范区，为长三角区域一体化和承接产业转移提供优质平台。同时，激发更多新需求、创造更多新业态，将为中国后疫情时期经济发展注入新动能，最终实现池州市经济社会高质量发展。

二、绩效目标分解

新增债券项目绩效目标表

项目名称		皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目				
主管部门		皖江江南新兴产业集中区管委会		项目单位	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	
项目属性		<input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目				
项目资金（万元）		项目投资总额：		95337.59		
		其中：财政拨款		43337.59		
		债券资金		52000.00		
总体目标		实施目标（2022 年—2046 年）				
		目标 1：全面完成项目建设，扩大项目收入，完成预定收益目标，保障债券的本息顺利归还				
		目标 2：通过项目建设，推动新兴产业低碳化、智能化转型升级，加强区域生态环境保护，进一步提升城市综合实力				
		目标 3：以项目建设为载体，提升产业园区新型基础设施建设水平，增强区域发展内生动力、整体竞争力				
		目标 4：打造池州市新兴产业样板，营造良好营商环境，有效提高城市企业引入吸引力，强力推进项目引入工作。				
		目标 5：增加就业岗位，提升居民收入，推动经济社会健康稳定发展				
绩效指标		一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
		产出指标	数量指标	全面完成项目建设	完成低碳产业园南区基础设施建设工程、低碳产业园北区基础设施建设工程及配套基础设施建设工程等各项内容建设	全面完成
			智慧管理指标	产业园智慧管理系统	完成大数据分析中心、综合指挥监控预警系统、运营管理系统	全面完成
			质量指标	项目建设	顺利完成各方面组织的项目综合验收	全面完成
				资金拨付程序	严格按照经批准的预算或计划指标执行资金拨付，资金拨付审批严格、手续完善	全面完成
			时效指标	项目开展及时性	已开工	已开工
				项目完成及时性	预计 2026 年 12 月投入使用	准时投入运营
		投资指标	项目总投资	控制在 95337.59 万元以内	全面完成	

	成本指标	运营成本	通过集中采购(或其他)措施, 成本节约率 ≥5%, 提高资金的使用效率	全面完成
			项目运营成本控制在 11671.45 万元以内	全面完成
偿债 风险 管理	偿债风 险指标	债券资金发行	结合区域偿债能力, 合理安排发行额度	全面完成
		债券资金使用	指定各类风险应急预案, 提高债券资金使用 安全性	全面完成
		债券资金管理	加强项目债券资金管理, 优化管理方案, 提升管理效率	全面完成
		债券资金偿还	提升项目管理水平, 降低不合理开支, 提 高资金使用效率, 保证还本付息资金足额 兑现	全面完成
效益 指标	经济效 益指标	本项目运营收入	运营期内收入不小于 144641.11 万元	全面完成
		本项目运营收益	运营期内收益不小于 128732.02 万元, 顺 利归还债券本息	全面完成
		债券本息覆盖率	≥1.43 倍	全面完成
		增加财政收入	运营期内不低于 4237.64 万元税收	全面完成
	社会效 益指标	基础设施建设	提升产业园区基础设施建设水平, 改善基 础设施面貌	全面完成
		低碳产业园	促进园区低碳化转型, 营造良好营商环境	全面完成
		生态产业融合	进一步促进生态产业融合发展, 延伸生态 产业链	全面完成
		改善民生	增加就业岗位, 提升农民收入, 推增强居 民幸福感, 提高综合承载力	全面完成
		提高经济	促进皖江江南新兴产业集中区和池州市 的经济增长, 推进区域高质量发展	全面完成
	生态效 益指标	节约集约用地	合理规划, 利用有效空间, 减少土地资源 的浪费	全面完成
		节能减排	配置不少于 60 个新能源充电桩, 促进绿 色出行、节能减排, 确保如期 实现碳中和	全面完成
	可持续 发展指 标	高质量发展	提升池州市知名度和影响力, 促进社会经 济高质量发展	全面完成
		项目可持续性	项目收益覆盖成本, 确保项目自身可持续 发展	自我发展
满意 度指 标	服务对 象满意 度指标	用户满意度	第三方公共调查满意度得分在 85 分以上	全面完成
		居民满意度	第三方公共调查满意度得分在 85 分以上	全面完成

注：上表绩效标准为现阶段依据项目可行性研究报告编制的绩效考核标准，

后期考核以设计、施工图确定的建设内容以及实际情况具体确定详细考核细则指标及管理办法。

附件二：项目收支依据

一、收入依据

1、租赁收入

（1）功能用房租赁收入

	大润发对面百大财富广场二楼对外招租 贵池-乐天玛特 财富广场 可容纳50-100工位 商业综合体 低区(共22层) 免租1个月 商业综合体 可注册 可分割	300㎡ 建筑面积	1.11元/㎡/天 1万/月	02-17
	商会红森简单装修150平底商在租 贵池-波斯曼广场 池州商会大厦-池州市贵池区 可容纳20-40工位 纯写字楼 低区(共20层) 章君恺 我爱我家 免租1个月 纯写字楼	150㎡ 建筑面积	1.67元/㎡/天 7500元/月	今天
	，商业配套齐全，吃喝住行方便，精装修室内干净整洁 贵池-波斯曼广场 远东国际花园-A2号楼 可容纳8-15工位 商务公寓 中区(共16层) 商务公寓 新房 可注册 可分割	50㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 1500元/月	01-23

（2）厂房租赁收入

	2间门面房带后院 厨房 卫生间 贵池-杏花村 乌沙线	68㎡ 建筑面积	0.78元/㎡/天 1600元/月	广告
	西门小区一楼车库仓140平米 池州-贵池 杏花西苑	140㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 4200元/月	02-25

（3）配套用房租赁收入



旺铺转！因带二宝，营利中奶茶铺（连品牌带设备）转...

今天

贵池-商之都 | 市区旺铺转让 | 空置中

临街门面 1层

肖华 我爱我家

临街门面 临街 可餐饮 上水

33㎡
建筑面积

4500元/月
4.55元/㎡/天



因本人工作原因！现将该店铺转让！

36分钟前

贵池-杏花村 | 甜啦啦(平安巷店) | 经营中

商业街店铺 1层

商业街店铺 临街 可餐饮 上水

20㎡
建筑面积

7916元/月
13.19元/㎡/天



商之都鼎街 临街商铺 一楼 193.42平方

今天

贵池-商之都 | 商之都鼎街 | 经营中

临街门面 1-2层

免租2个月 临街门面 临街 可餐饮 可明火

193.42㎡
建筑面积

2.32万/月
4元/㎡/天

（4）职工宿舍租赁收入




英伦城邦英伦天地高速秋浦天地豪华装修公寓带大平台，...

1室 50㎡

池州站 农房英伦天地

来自经纪人: 池州市优家房地产 朱盛旺

1500元/月




杏村小区 3室1厅1卫

3室 80㎡

商之都 杏村小区

来自个人房源

1700元/月



南门地段，远东国际广场，精装公寓，边套大户型，一米...

1室 52㎡

波斯曼广场 远东国际广场

来自经纪人: 池州市优家房地产 朱盛旺

1300元/月

2、停车收入

(1) 大车位

关于城南货运停车场收费标准

- 一、停车收费实行计时累计收费，收费标准为：
- 小型车辆30分钟（含）以内免费，30分钟以上1小时（含）以内每车次5元，以后每小时加收2元，计时不足1小时的按照1小时计算，每天封顶最高不超过40元。
- 中、大型车辆30分钟（含）以内免费，30分钟以上1小时（含）以内每车次10元,以后每小时加收5元，计时不足1小时的按照1小时计算，每天封顶最高不超过60元。
- 对于长期停放车辆的停车费，按照不高于上述收费标准的原则，由停车场经营者与消费者协商确定。
- 二、执行公务的军车、警车、消防车、应急抢险等车辆免收停车费。
- 三、需加强停车服务收费管理，严格落实明码标价制度，在停车场显著位置设置公示牌，标明停放服务收费标准、计费办法、收费依据、投诉举报电话等，及时办理服务价格登记证，主动接受价格主管部门和社会监督。
- 四、本批复自发文之日起执行。（5月8日）
- (备注：城南货运停车场位于里山变电站西侧，长江南路以东、青莲西路以南、高速公路以北。

(2) 小车位

关于高铁站出口停车场停车收费标准的函

发布时间：2017-10-26 00:00 来源：池州市发展和改革委员会（市物价局） 浏览次数： 1015 字体：[大 中 小] 点击下载

安徽九华山旅游客运有限责任公司：

你公司《关于站前区高铁站出口停车场停车收费的报告》（九旅客〔2017〕53号）悉。为规范车辆停放秩序，保障交通畅通，根据池州市发展改革委（市物价局）住房和城乡建设委交通运输局《关于印发池州市机动车停放服务收费管理实施细则的通知》（池发改收费〔2017〕331号）的有关规定，经研究，现就高铁站出口停车场停车服务收费标准问题函复如下：

- 一、机动车停车服务收费标准
- 1、小型车5元/首小时，首小时后每小时加收2元（不足1小时按1小时计）；
- 2、大型车10元/首小时，首小时后每小时加收5元（不足1小时按1小时计）。
- 机动车连续停放采用累计计时收费。
- 进入停车场未超过30分钟的车辆免收停车服务费。
- 二、车型分类
- 小型车：指7座（含）以下客车或蓝色牌照的机动车。
- 大型车：除小型车以外其他车型，主要指黄色牌照的机动车。



3、广告收入

北街智慧灯杆广告招商运营竞租公告

发布时间：2021年07月13日 阅读次数：3

东风咨询有限公司受汉江智行科技有限公司委托，对其“北街智慧灯杆广告招商运营”进行公开竞租，欢迎符合资格条件的供应商参与本项目。

1. 项目编号：DZSH0710FWJM21-0005

2. 项目名称及概况：北街智慧灯杆广告招商运营

汉江智行科技有限公司现对北街智慧灯杆上广告牌资源进行招商，本项目广告牌位于襄城北街智慧灯杆LED屏广告（39块广告牌）、襄城北街灯杆互动投影广告（2块广告牌）、襄城北街灯杆普通投影灯广告（41块广告牌），竞租人需对此广告资源按要求进行运营管理。

3. 竞拍起始租金：51.7万元/年

4. 租赁期限：自具备广告投放条件之日起12个月，具体起止日期以最终合同约定为准。

01、株洲18根智慧路灯广告位3年经营权拍得104.4万！

2019年国庆期间，18基（根）智慧路灯亮相株洲中心广场街头。这批智慧路灯，也成为株洲市首个智慧路灯示范工程。智慧路灯集成了智慧照明、视频监控、语音广播、公共WiFi、一键求助、环境监测、汽车充电桩、多媒体广告播放等功能于一体，为市民出行提供照明、安全防护、城市信息、便捷充电、无线网络等全方位服务。

首页 > 安徽 > 淮北 > 相山区 > 大牌



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

淮北相山区刘桥矿工人村楼外侧墙面大牌

媒体编号: AH-HB0086 更新时间: 2020-5-15 浏览量: 11次

媒体位置: 淮北 相山区 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1年(周期)+AAA级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥180,000.00元/1年

首页 > 安徽 > 蚌埠 > 怀远县 > 大牌



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

蚌埠怀远县禹王中路北侧水库路东侧中鼎时代广场墙面户外大牌

媒体编号: AH-BB0111 更新时间: 2020-2-29 浏览量: 13次

媒体位置: 蚌埠 怀远县 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1年(周期)+A级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥150,000.00元/1年

首页 > 安徽 > 合肥 > 瑶海区 > 大牌



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

合肥瑶海区长江东路长江批发市场墙体户外大牌

媒体编号: AH-HF0309 更新时间: 2020-6-8 浏览量: 19次

媒体位置: 合肥 瑶海区 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1年(周期)+AAA级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥750,000.00元/1年

首页 > 安徽 > 阜阳 > 颍东区 > LED屏



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

阜阳颍东区向阳北路东侧北京东路交界处阜阳市火车站广场南侧户外LED大屏

媒体编号: AH-FY0143 更新时间: 2021-4-21 浏览量: 14次

媒体位置: 阜阳 颍东区 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1周(周期)+AAAA(级别)+15秒(版本)+60次(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1周

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥80,000.00元/1周

首页 > 安徽 > 池州 > 贵池区 > 灯箱



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领



媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥800,000.00元/1年

首页 > 安徽 > 蚌埠 > 怀远县 > 灯箱



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

蚌埠怀远县怀远县城所有小区东侧怀远县城所有小区小区大门出入口社区灯箱(横版)

媒体编号: AH-BB0107 更新时间: 2019-12-30

【有批文手续】 【企业执照认证】

媒体位置: 蚌埠 怀远县 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1半年(周期)+标准(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1半年

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥30,000.00元/1半年

二、成本测算依据（智慧平台维护费）

池州市贵池区自然资源和规划局《移动智慧监管平台更新维护服务》项目询价公告

发布时间：2021-03-31

公告信息：			
采购项目名称	池州市贵池区自然资源和规划局《移动智慧监管平台更新维护服务》项目		
品目	服务/其他服务		
采购单位	池州市贵池区自然资源和规划局		
行政区域	市辖区	公告时间	2021年03月31日 15:48
获取采购文件时间	2021年03月31日至2021年04月02日		
文件时间	每日上午:8:00 至 12:00下午:14:30 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）		
预算金额	¥19.000000万元（人民币）		
联系人及联系方式：			
项目联系人	贺工		
项目联系电话	0566-2096627		
采购单位	池州市贵池区自然资源和规划局		

阳谷县市场监督管理局智慧平台维护服务项目合同公示

发布时间：2022年1月19日14时4分 发布人：王新惠

详细信息

阳谷县市场监督管理局阳谷县市场监督管理局智慧平台维护服务项目采购合同公示

- 一、合同编号：37152101500120210012_001
 - 二、合同名称：阳谷县市场监督管理局智慧平台维护服务项目
 - 三、采购项目编码：SDRS-2021-150
 - 四、采购项目名称：阳谷县市场监督管理局智慧平台维护服务项目
 - 五、合同主体

采购人：阳谷县市场监督管理局
地 址：阳谷县景阳路中段
联系方式：6060717

供应商（乙方）：中国移动通信集团山东有限公司聊城分公司
地 址：聊城市东昌东路（开发区东首）
联系方式：13969560896
 - 六、合同主要信息

主要标的名称	规格型号（或服务要求）	主要标的数量	主要标的单价	合同金额（万元）
其他运行维护服务	1.0	21.336	21.336	

履约期限、地点等简要信息：详见谈判文件
采购方式：自行采购
 - 七、合同签订日期：2022-01-18
 - 八、合同公告日期：2022-01-19
 - 九、其他补充事宜：详见谈判文件
- 文本：【[阳谷县市场监督管理局智慧平台维护服务项目](#)】