

皖江江南新兴产业集中区科创 产业园基础设施建设工程项目

实施方案

项目单位：安徽省江南新兴产业集中区建设投资发展（集团）有限公司

主管单位：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科创产业园基础设施建设工程项目
项目类型	市政和产业园区基础设施
项目属性	本项目为在建项目，本项目已于 2022 年 7 月 20 日开工，详见附件：建筑工程施工许可证
项目总投资	195592.96 万元
项目地点	本项目位于安徽省皖江江南新兴产业集中区范围内
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产业园基础设施工程和园区配套基础设施工程等内容
项目建设期	2023 年 7 月-2026 年 6 月
项目运营期	2026 年 7 月-2046 年 6 月
拟发行债券金额	94000.00 万元
债券发行计划	2023 年 7-12 月已发行 2000.00 万元（其中 2023 年 7 月专项债券已发行 1000.00 万元，2023 年 8 月专项债券已发行 1000.00 万元），2024 年 1-12 月计划发行 7800.00 万元[其中 2024 年 6 月专项债券已发行 3800.00 万元（其中包含安徽省江南产业集中区第一污水处理厂（一期二系列 2.5 万 m ³ d）项目 2024 年 6 月发行的 2800.00 万元额度），2024 年 8 月专项债券已发行 4000.00 万元]，2025 年 1-12 月计划发行 30000.00 万元（其中 2025 年 3 月专项债拟发行 1500.00 万元），2026 年 1-6 月计划发行 54200.00 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 4.20%计取
项目重要性	1、本项目建设以加强 长三角区域一体化 为主线，着力提升区域协同创新能力，助力建成具有全球影响力的长三角科技创新共同体 2、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》（皖办发〔2020〕6 号）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 3、本项目建设积蓄“科创力”，激活“发展力”，加强创新与产业的协同发展，促进 长江（池州）经济带 科创产业发展迈上新台阶 4、本项目建设将显著提升皖江江南新兴产业集中区科创产业发展水平，为国家 新型基础设施建设 提供强大产业支持及高新人才储备 5、本项目建设将提升皖江江南新兴产业集中区 市政和产业园区基础设施 建设水平，优化营商环境，不断提升产业链水平，打造具有核心竞争力、重要影响力和区域辐射力的产业发展集群 6、本项目建设将补齐皖江江南新兴产业集中区基础设施短板，贯通东西片区，完善配套服务设施，促进集中区经济社会同步高质量发展
项目收益来源	租赁、物业、停车、广告、九华河游船
债券存续期本息和	169724.80 万元
债券存续期净收益	228551.28 万元

本息覆盖倍数	1.35
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	3
1.1 项目基本情况	3
1.2 项目建设背景及必要性	10
二、项目重大经济社会效益分析	17
2.1 项目效益分析	17
2.2 项目绩效分析	18
三、建设方案	19
3.1 建设依据	19
3.2 建设原则	19
3.2 产业园基础设施工程	20
3.3 园区配套基础设施工程	27
四、项目投资估算及资金筹措	35
4.1 编制依据及原则	35
4.2 项目投资估算	35
4.3 项目资金筹措	42
4.4 资金使用计划	44
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	45
5.1 项目收入测算	45
5.2 项目成本测算	83
5.3 营业税金及附加	90
5.4 项目融资平衡方案	94
六、项目专项债券融资方案	101
6.1 债券发行依据	101
6.2 债券规模和期限安排	102
6.3 资金管理计划	103
七、资金管理	104
7.1 资金管理的总体原则	104

7.2 预算管理	104
7.3 债券资金管理	105
7.4 项目收入及运营成本管理	106
7.5 资产管理	107
7.6 绩效管理	108
7.7 部门职责	108
八、风险分析	110
8.1 建设期风险及控制措施	110
8.2 运营期风险及控制措施	114
九、事前绩效评估	118
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	118
9.2 项目投资合规性与项目成熟度	121
9.3 项目资金来源和到位可行性	124
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	124
9.5 债券资金需求合理性	126
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	127
9.7 绩效目标合理性	129
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	130
附件一：项目绩效分析	131
附件二：项目收支依据	135

前 言

创新驱动是国家命运所系，党和国家将创新放在我国现代化建设全局中的核心地位，坚持“四个面向”，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑，实施创新驱动发展战略，建设科技强国。近年来，池州市委市政府坚持党对科技创新工作的全面领导，深入实施创新驱动发展战略、坚持把科技创新作为第一动力，坚定下好创新“先手棋”，按照“四个面向”要求，以强化科技创新策源能力为主线，以“科创+产业”为抓手，以高标准创新能力建设为支撑，大力完善科技创新治理体系，提升科技创新治理能力现代化水平，勇当全省科技和产业创新的开路先锋，促进经济社会行稳致远。

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合专项债券支持发行的领域。本项目建设符合《安徽省“十四五”科技创新规划》、《江南新兴产业集中区产业发展规划》（2020年）、《安徽省江南产业集中区起步区工业组团控制性详细规划》（2016-2030）、《安徽省江南产业集中区总体规划》（2017-2030）等的要求和发展方向。本项目建设在确保皖江江南新兴产业集中区主导产业稳步发展的前提下，积极开拓新业态、新产业。通过项目建设，打造智慧“园中园”，提升集中区市政和产业园基础设施建设水平，优化产业结构与营商环境，做好补链、延链、强链工作，为集中区打造高质量特色新型产业园区指明方向，不断增强集中区示范引领作用，为国家新型基础设施建设提高强大的产业支撑。

项目总投资估算为 195592.96 万元，项目建设周期为 3 年，即 2023 年 7 月-2026 年 6 月，计划申请发行非标专项债 94000.00 万元，债券期限为 20 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 94000.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆

盖率为 1.35 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科创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
企业类型	国有独资企业

1.1.3 项目建设地点

本项目位于皖江江南新兴产业集中区范围内，其中：

- 1、产业园基础设施工程位于黄河路以北，六盘山路以东范围内；
- 2、园区配套基础设施工程

（1）九华河生态环境提升工程

1）九华河水环境治理工程位于九华河沿线，龙腾大道与秦岭路口至九华河桥下范围内；

2）池州大道下穿九华河隧道工程，隧道起于黄河路，下穿九华河后，终至龙腾大道，通过项目建设提升皖江江南新兴产业集中区东西片区互通便利性，促进集中区内部一体化发展；

3) 九华河大桥及接线工程，东接滨江大道东段、中间跨越九华河设置大桥，西接滨江大道西段，通过项目建设促进九华河沿线开发提升利用；

(2) 梅龙中心片区环境整治工程

1) 新建工程市民文体活动中心和公交场站均位于滨江大道与骊山路交叉路口东侧；

2) 改造工程

①公租房改造提升工程位于秦岭路以东、延河路以南、黄河路以北、骊山路以西范围内；

②老旧小区改造工程涉及观港花园、观景花园、观梅花园等三个小区；

③道路广场改造工程涉及秦岭路（滨江大道-黄河路）、黄河路（秦岭路-骊山路）、延河路（秦岭路-贺兰山路）、骊山路（滨江大道-黄河路）、贺兰山路（滨江大道-延河路）和滨江大道（秦岭路-贺兰山路）等区域；

④菜市场改造工程和配套设施改造均位于梅龙中心片区内。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、建设内容

本项目建设内容包括产业园基础设施工程和园区配套基础设施工程等内容。

2、建设规模

(1) 产业园基础设施工程

本工程占地面积 126113.00 平方米（约 189.00 亩），其中建筑面积 295739.54 平方米，主要包括科创生产区、定制生产区、仓储物流用房、研发转化中心、服务用房、配套用房等地上建筑和地下建筑，

并配备道路及辅助工程、智慧停车场和其他配套设施等，同时搭载产业园智慧管理系统，为集中区科创产业发展提供生产研发场所。

（2）园区配套基础设施工程

本工程包括九华河生态环境提升工程和梅龙中心片区环境整治工程，通过项目建设为科创产业提供生活配套，解决未来入驻企业基本生产生活所需，其中：

1）九华河生态环境提升工程

①九华河水环境治理工程

本工程包括堤防加固、驳岸治理、拦水坝、水闸、游步道、智慧停车场、游船码头、雨水排口改造工程和配套生态环境提升等。

②池州大道下穿九华河隧道工程

本工程包括敞开段建设 12240.00 平方米、暗埋段建设 61200.00 平方米、配套建设给排水工程、电气工程、交通工程、配套工程等，以提升皖江江南新兴产业集中区东西片区互通交通便利，促进一体化发展。

③九华河大桥及接线工程

本工程包括大桥工程 36543.00 平方米、道路工程 43500.00 平方米、梅龙干渠中桥工程 2592.00 平方米、互通立体交叉工程 8136.00 平方米、平面交叉及引道工程 10050.00 平方米和配套附属工程等。

2）梅龙中心片区环境整治工程

①新建工程

本工程包括市民文体活动中心 7793.00 平方米、公交场站 2000.00 平方米。

②改造工程

本工程包括公租房改造提升工程、老旧小区改造工程、道路广场

改造工程、菜市场改造工程、配套设施改造等。

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	产业园基础设施工程			新建工程
1	占地面积	126113.00	m ²	约 189 亩
1.1	道路及辅助工程	26606.50	m ²	含装卸场地，非机动车停车区
1.2	智慧停车场	36450.00	m ²	80 个大车位，1202 个小车位， 含 240 个新能源充电桩
1.3	其他配套设施	12611.30	m ²	含运动场地等
1.4	建筑基底面积	50445.20	m ²	
2	建筑面积	295739.54	m ²	
2.1	地上建筑面积	252226.00	m ²	
2.1.1	科创生产区	66209.33	m ²	三栋，四层
2.1.2	定制生产区	66209.33	m ²	三栋，四层
2.1.3	仓储物流用房	44139.55	m ²	两栋，四层
2.1.4	研发转化中心	36724.11	m ²	科技研发，三栋
2.1.5	服务用房	8575.68	m ²	员工活动中心，一栋，三层
2.1.6	配套用房	30368.01	m ²	职工宿舍、食堂、值班室、设 备房等，一栋，十二层
2.2	地下建筑面积	43513.54	m ²	含 1243 个小车位，250 个新能 源充电桩
3	产业园智慧管理系统			
3.1	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
3.2	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。
3.3	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
二	园区配套基础设施工程			
1	九华河生态环境提升工 程			
1.1	九华河水环境治理工程			涉及九华河河道长 3.3km,河道 宽约 150m
1.1.1	堤防加固	1800.00	m	
1.1.2	驳岸治理	6000.00	m	河道两岸，生态驳岸
1.1.3	拦水坝	3.00	座	
1.1.4	水闸	1.00	座	
1.1.5	游步道	15000.00	m ²	长 5000 米，宽 3 米
1.1.6	智慧停车场	3000.00	m ²	新建 3 处，共 120 个停车位， 24 个充电桩

1.1.7	游船码头	1.00	座	
1.1.8	雨水排口改造工程	14.00	个	包括清淤疏通、新建八字口、规范标识标牌，排口管径为d1200-d2200
1.1.9	配套生态环境提升	1.00	项	配套设施提升
1.2	池州大道下穿九华河隧道工程			强化科创城地块与工业区之间联系，池州大道-龙腾大道
1.2.1	敞开段	12240.00	m ²	长 204 米，红线控制宽度 60 米，主干道
1.2.2	暗埋段	61200.00	m ²	长 1020 米，红线控制宽度 60 米，主干道
1.2.3	给排水工程	1300.00	m	
1.2.4	电气工程	1300.00	m	含强弱电
1.2.5	交通工程	1300.00	m	
1.2.6	配套工程	1300.00	m	暖通、维护栏等
1.3	九华河大桥及接线工程			双向六车道城市主干道，红线宽 60m，路线长 1.718Km
1.3.1	大桥工程	36543.00	m ²	长 937m，主跨 120m，桥面宽 19.5m*2
1.3.2	道路工程	43500.00	m ²	扣中桥
1.3.3	梅龙干渠中桥工程	2592.00	m ²	桥跨 3*16m，桥梁总长 54m
1.3.4	互通立体交叉工程	8136.00	m ²	两处（大桥桥头跨越永定河路及仙寓山路），匝道总长约 1017m、宽 8m
1.3.5	平面交叉及引道工程	10050.00	m ²	位于凤鸣大道处，顺接路段长约 150m；河西岸防汛通道 150 米，顶宽 7 米
1.3.6	配套附属工程	1718.00	m	给排水、电气、交通监控等
2	梅龙中心片区环境整治工程			
2.1	新建工程			
2.1.1	市民文体活动中心	7793.00	m ²	位于滨江大道与骊山路交叉路口东侧，增设文体活动设施、照明、铺装等
2.1.2	公交场站	2000.00	m ²	位于滨江大道与骊山路交汇处东侧，设置停车坪、候车廊、指示标志、无障碍设施及司机休息室等
2.2	改造工程			
2.2.1	公租房改造提升工程	89662.00	m ²	更新修复，涉及 12 栋，总共 1412 套公租房，并对配套设施进行维修，位于秦岭路以东、延河路以南、黄河路以北、骊山路以西
2.2.2	老旧小区改造工程			观港花园、观景花园、观梅花园三个小区
2.2.2.1	片区屋面及外立面维修	80000.00	m ²	漏水及脱落修复
2.2.2.2	电梯维修改造	100.00	台	更新修复
2.2.2.3	雨污水管网改造	40000.00	m	管网检测、修复

2.2.2.4	地下室安全改造工程	1.00	项	含泵房提升3处,防火卷帘300平方米,防火门900扇,排污泵300台,消防控制室3间,消防管网改造10000米等
2.2.3	道路广场改造工程	47358.00	m²	含铺装、照明、排水设施、停车区、广告牌增设等的改造及提升
2.2.4	菜市场改造工程	800.00	m²	含给排水设施改造、外墙改造、路面改造、摊位重新划分、智慧系统搭建等
2.2.5	配套设施改造	1.00	项	含门卫室、道闸、监控及室外工程

1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为195592.96万元。其中：工程费用为168293.09万元，占总投资的86.04%；工程建设其他费用为14373.34万元，占总投资的7.35%；工程预备费为9133.33万元，占总投资的4.67%；建设期利息为3689.80万元，占总投资的1.89%；债券发行费为103.40万元，占总投资的0.05%。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	168293.09	86.04%
二	工程其他费	14373.34	7.35%
三	工程预备费	9133.33	4.67%
四	建设期利息	3689.80	1.89%
五	债券发行费	103.40	0.05%
六	项目总投资	195592.96	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为195592.96万元，其中拟申请专项债券融资94000.00万元，占总投资48.06%，其余101592.96万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36个月，本项目计划2023年7月至8月为项目前期准备阶段，2023年9月至2026年3月为施工、设备购置、安装阶段，2026年4月至2026年6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 2022 年 6 月 30 日取得项目立项批复，文号为：江南管产〔2022〕90 号；

（2）项目可研批复

本项目已于 2022 年 7 月 15 日取得项目可研批复，文号为：江南管产〔2022〕111 号，项目代码为：2206-341763-04-01-429840；

（3）项目环境影响报告表的批复

本项目已于 2022 年 7 月 19 日取得皖江南新兴产业集中区生态环境局出具的《关于安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目环境影响报告表的批复》（江南环审〔2022〕13 号），原则同意本项目环境影响报告表所列工程的性质、规模、地点、采用的施工工艺和防止污染、防止生态破坏的措施；

（4）项目规划选址及用地预审

本项目已于 2022 年 7 月 20 日取得池州市自然资源和规划江南产业集中区分局出具的《关于皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目规划选址及用地预审的意见》，本项目不占用永久基本农田和生态保护红线，同意选址；

本项目于 2022 年 7 月 20 日取得池州市交通运输局发布的《关于征求池州大道下穿九华河隧道工程选址意见的复函》（池交港航〔2022〕10 号），本项目子项池州大道下穿九华河隧道工程与《池州港总体规划》（2035 年）不冲突，选址可行；

（5）项目节能承诺备案表

本项目已于 2022 年 7 月 20 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;

(6) 建筑工程施工许可证

本项目已于 2022 年 7 月 20 日取得建筑工程施工许可证,准予开工;

(7) 项目航道通航条件影响评价的审核意见

本项目于 2022 年 7 月 22 日取得池州市交通运输局发布的《关于九华河大桥及接线工程航道通航条件影响评价的审核意见》(池交港航〔2022〕12 号),本项目子项九华河大桥及接线工程与《池州港总体规划(2035 年)》无冲突,工程选址方案基本可行。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

本项目位于皖江江南新兴产业集中区范围内,皖江江南新兴产业集中区北滨长江,位于安徽省池州市,定位为“长三角新兴产业合作示范区、全省高质量发展动力源、皖江城市带联动发展支撑极、产城融合绿色发展新城区”。自组建以来,集中区坚持绿色承接、高端承接、按照“现有产业做大做强、新进产业做新做优”的总体思路,重点引进规上企业、高新技术、细分行业龙头和专精特新企业。强化投资带动,重点培育壮大龙头企业,围绕产业链部署创新链,加快构建现代产业体系,夯实高质量发展根基,不断推进科技创新与产业协同发展,促进科技成果转化,不断提升产业核心竞争力。

虽然皖江江南新兴产业集中区科技创新与产业协同发展取得了突出成就,但在当前国际经济环境和国内经济转型的双重压力下,各地经济转型升级的目标都不约而同的指向战略性新兴产业,造成新一轮的战略性新兴产业同质化,使产业、产品出现相对过剩的局面;目

前，集中区内各项产业发展基础较为薄弱，科研能力和科技成果转化率有待提高，与科创环境密切相关的生活配套设施不完善，基础设施建设不够健全，内部受制于九华河地理因素的影响，导致内部东西片区沟通交流存在一定制约，影响了未来发展。

项目建设坚持创新在池州现代化建设全局中核心地位，坚持科技创新面向经济主战场，以创建省级创新型城市为目标，以增强企业技术创新能力为重点，以全面改革创新、科技开放合作为动力，深化产学研协同创新，集聚创新人才，搭建创新创业平台，优化创新创业环境，推动科技创新与实体经济发展深度融合，项目建成后，将进一步使得集中区在全省经济社会发展中的示范引领作用不断增强。同时，本项目规划建设产业园基础设施工程，主要为集中区内科创产业未来发展提供生产研发场所，此外，园区配套基础设施工程中的九华河生态环境提升工程建成后将提升科创产业园周边生态环境；池州大道下穿九华河隧道工程与九华河大桥及接线工程，将进一步促进集中区内部沟通交流便利性，促进集中区内部一体化发展，提升其经济社会发展活力；梅龙中心片区环境整治工程，建成后将为其“科创+产业”发展，提供完善生产生活配套服务，更好的吸引人才、资金、技术、企业的入驻及发展为建设省内一流，长三角突出的园区奠定坚实基础。

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，增长 4.6%；第二产业增加值 500.4 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 575.7 亿元，增长 5.1%。

表 1-4 池州市 2022-2024 年经济基本情况表

年份 项目	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。2024 年政府性基金收入为 11.41 亿元，政府性基金支出为 94.11 亿元。2024 年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、国家层面提出推动长三角科技创新共同体建设，提升区域协同创新能力

为加快将长三角建设成为具体重要国际影响力的协同发展示范区，党中央、国务院提出要以加强长三角区域创新一体化为主线，以“科创+产业”为引领，充分发挥上海科技创新中心龙头带动作用，强化苏浙皖创新优势，优化区域创新布局和协同创新生态，打造全国原始创新高地和高精尖产业承载区，努力建成具有全球影响力的长三角科技创新共同体。

2、安徽省提升皖江城市带承接产业转移示范区建设水平，推动江南新兴产业集中区高质量发展

安徽省出台专项文件，发布 14 条举措推动江南新兴产业集中区高质量发展，指出集中区要更好发挥引领作用，准确把握产业发展定位，激发园区发展新活力，以基础设施建设激发创新活力，奋力开创经济高质量发展新局面，助推集中区实现高质量发展，在新时期安徽省承建产业转移，推动创新发展等方面争当先进典型。

3、池州市提升长江经济带（池州）科创能力建设，推动产业发展做优做强

池州市抢抓长江经济带发展国家战略机遇，坚定不移走“科创+产业”之路，聚焦主导产业特别是首位产业，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链，着力培育和引进行业龙头企业，做大做强特色产业集群，增强集聚力和竞争力，着力构建创新型现代产业体系，奋力走出池州产业发展提质、扩量、增效的新路。

4、皖江江南产业集中区加强创新创业基础设施建设，提升集中区经济发展活力

皖江江南产业集中区坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深入实施创新驱动发展战略，加快培育新兴产业，聚焦新定位，通过打造“双创”升级版，进一步优化创新创业环境，增强创新创业基础设施建设水平，为创新创业提高硬件保障，不断增加集中区科研、创新实力，提升集中区综合竞争力和经济运行活力。

1.2.4 项目建设必要性

1、是以区域创新撬动未来发展，支撑长三角高质量一体化建设的需要

项目建设立足长三角地区创新特色，立足区域创新资源禀赋，以“一体化”思维强化协同合作，实现优势互补，助力形成区域一体化创新发展新格局，有利于推动科技、产业、人才等方面要素的集聚、融合，塑造经济社会发展的新空间、新方向，促进产业基础高级化和产业链现代化，支撑形成强劲活跃增长极。因此，本项目建设是以区域创新撬动未来发展，支撑长三角高质量一体化建设的需要。

2、是安徽省提升“科创+产业”协同发展水平，促进长江经济带（安徽）高质量发展的需要

项目建设坚持以数字化改革引领全面深化改革，以加强长江经济带（安徽）创新策源能力，用科技现代化牵引全面现代化，用系统观念推进科技创新体系建设，用整体智治提升科技创新治理能力，用超常规举措打造人才引领优势、创新策源优势、产业创新优势和创新生态优势，加快构建高水平创新型省份和科技强省提供有力支撑。因此，本项目建设是安徽省提升“科创+产业”协同发展水平，促进长江经济带（安徽）高质量发展的需要。

3、是池州市优化科技创新创业环境，创建省级创新型城市的需要

项目建设坚持创新在池州现代化建设全局中核心地位，坚持科技创新面向经济主战场，以创建省级创新型城市为目标，以增强社会技术创新能力为重点，深化产学研协同创新，集聚创新人才，搭建创新创业平台，优化创新创业环境，推动科技创新与实体经济发展深度融合，为打造经济社会全面绿色转型示范区提供有力科技支撑。因此，本项目建设是池州市优化科技创新创业环境，创建省级创新型城市的需要。

4、是皖江江南产业集中区补齐基础设施建设短板，提振区域经济发展活力的需要

项目建设以提升基础设施建设水平为核心要义，强化规划引领，立足区域实际，致力于破解制约区域发展的基建难点，有利于推动集中区内基础设施建设迈上新台阶，提升内部交流便利性，完善配套服务体系建设，为未来企业、人才、科研院所入驻提供完善配套服务，增强创业带动就业能力，有利于提升科技创新和产业发展活力。因此，本项目建设是皖江江南产业集中区补齐基础设施建设短板，提振区域经济发展活力的需要。

5、是皖江江南产业集中区以科技创新推动高质量发展，不断提升区域示范引领作用的需要

项目建设围绕经济发展调结构、转方式、促增长和产业提质增效需求，把科创产业园作为集中区未来发展主阵地，明确产业技术创新着力点和突破口，集成创新资源，大力培育发展高新技术产业和战略性新兴产业，以科技创新支撑引领绿色发展，提升产业竞争力，提高科技进步对经济增长的贡献率。因此，本项目建设是皖江江南产业集

中区以科技创新推动高质量发展，不断提升区域示范引领作用的需要。

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

本项目通过科创产业园基础设施建设,有助于推进池州市经济社会的持续增长,增强发展活力,提升创新驱动战略发展成效,有利于科技创新与传统产业转型升级结合更加紧密,产学研用更加协同,形成多层次科技创新和产业发展主体,支撑战略性新兴产业加快发展。为城市进步、产业发展、经济稳定提供有力保障。同时,项目的实施可以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。

项目运营期可开展包括租赁、物业、停车、广告、九华河游船等各类经营活动。经充分论证与详细测算,运营期内,租赁可实现139390.13万元收入、物业可实现24166.03万元收入、停车可实现86739.70万元收入、广告可实现4975.44万元收入,九华河游船可实现5902.80万元收入。

总计实现261174.10万元经营收入,增加地区税收4644.67万元。

2.1.2 社会效益分析

本项目建设将完善皖江江南产业集中区基础设施建设水平,优化集中区内部交通出行条件,促进内部沟通联系一体化,助力集中区基础设施建设迈上新台阶、取得新发展。同时本项目规划实施梅龙中心片区环境整治工程,建成后将为集中区内发展科创产业提供良好配套服务,提升基础设施供给服务质量,有利于提升集中区整体科研实力,强化对于人才、企业、科研院所的吸引力,满足未来经济社会发展对于相关配套服务设施的要求,助力产业新城蓄势崛起,进而促进经济社会持续稳定发展,加快区域新型城镇化、新型工业化建设步伐。

2.1.3 生态效益分析

本项目规划实施九华河生态环境提升工程，建成后将显著改善集中区内九华河沿线生态环境，促进水环境整体向好，促进其流入长江断面水质整体改善，为长江经济带（池州）绿色发展奠定坚实保障，同时通过配置新能源汽车充电桩，提高集中区交通运行效率，降低汽车尾气排放对于大气环境的污染，构建多层次的绿色出行服务体系，助力池州市做好碳达峰、碳中和工作。同时项目建设能够提高土地利用效率，优化开发区空间布局，实现绿色节能发展，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、《城市道路工程设计规范》（CJ/J37-2016）；
- 2、《路面标线涂料》（JT/280-2016）；
- 3、《公路交通安全设施设计规范》（JTG/D81-2017）；
- 4、《城市道路照明设计标准》（CJ/J45-2015）；
- 5、《公路沥青路面施工技术规范》（JTG-F40-2017）；
- 6、《室外排水设计规范》（GB50014-2016）；
- 7、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 8、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 9、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/16-2018）；
- 10、《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2019）；
- 11、《办公建筑设计规范》（JGJ/T67-2019）；
- 12、《建筑照明设计标准》（GB50034-2020）；
- 13、《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）；
- 14、《建筑结构荷载规范》（GB5009-2019）；
- 15、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2018）；
- 16、《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2019）；
- 17、《供配电系统设计规范》（GB50052-2021）；
- 18、《工程抗震设防分类标准》（GB50223-2018）；
- 19、《安徽省江南产业集中区起步区工业组团控制性详细规划》；
- 20、《智慧园区建设指南（试行）》（2017）；
- 21、相关的现行规划、建筑设计规范规程和标准。

3.2 建设原则

- 1、布局合理化原则

在园区功能区布局规划时,应尽量使功能区之间综合相互关系密切度高的功能区邻近布置,而综合关系密切度低的功能区布置得稍微远一些,以使整个功能区布局达到整体最优。

2、可持续发展原则

坚持可持续发展的原则,加强环境保护、生态节能、建筑新材料的利用等,创造生态化的环境空间。强调项目建设,发展及管理的可持续性,并使之与市政经济发展相辅相成。

3、节约用地原则

坚持适用、经济,合理用地,节约用地的原则,确保项目范围空间结构清晰,总体布局合理,功能分区明确,交通高效便捷。项目的实施有利于实现城市土地集约化,扩大产业空间加速产业聚集,是集约用地、优化城市空间格局、实现有效资源配置的重要体现。

4、以人为本原则

产业园在整体规划时,充分考虑了人的行为尺度。空间布局充分考虑了人性化处理,在超尺度的绿植上进行合理的分割,满足不同方向的人行流线和使用。各分区间交通通畅,均能方便迅捷的到达。绿植工程同样注重人性化的处理和人的行为与空间绿植环境的结合。

5、绿色节能原则

建设尽可能增加绿地面积,树草兼植。整体规划方案充分考虑项目周边独特的生态环境,突显绿色生态产业园的人文特色。同时充分利用太阳能等节能、环保措施,减少产业园的运营费用和成本。

3.2 产业园基础设施工程

3.2.1 建筑工程

1、建设等级

(1) 工程等级

本项目工程等级为二级。

（2）防火等级

本项目所有建筑防火等级均为二级。

（3）抗震设防等级

根据国家抗震烈度划分区域表，建筑抗震设防烈度为 6 度，设置基本地震加速度为 0.05g。设置地震分组为第一组，规划特征周期为 0.35s。

（4）建筑使用年限

各建筑物使用年限为 50 年。

2、功能分区

（1）科创生产区

本工程规划建设 3 栋，每栋各 4 层，包括门厅、生产车间，办公室等，主要供园区人员从事研发生产工作，从而提高园区科技研发实力。

（2）定制生产区

本工程规划建设 3 栋，每栋各 4 层，主要用于生产制造，满足企业生产需求，从而提高园区工业生产能力，满足园区生产加工产出量。

（3）仓储物流用房

本工程规划建设 2 栋 4 层的仓储物流用房，其中 1 栋为主要用于大件物品仓储区、另一栋为常规小件物品仓储区，以完善园区仓储用房类型，提升仓储能力。

（4）研发转化中心

本工程规划建设 3 栋研发转化中心，以加强研发成果规范与管理，促进园区研发成果转化、促进园区科技资源流动、促进园区和外界交流与合作，加强产学研结合为目的，为园区职工和社会有关群体进行

科技服务为目的建立的平台。

(5) 服务用房

本工程配套服务用房为员工活动中心，共 3 层，主要阅览室、健身房、多功能活动室等，满足园区相关服务需求，以便于园区人员休闲活动。

(5) 配套用房

规划建设配套用房，共 12 层，其中 1 到 2 层为食堂、设备房、值班室等，2 到 7 层为女生宿舍，8 层及以上为男生宿舍等，为园区人员提供住宿及用餐服务，方便园区人员日常生活。

(6) 地下建筑

本工程规划建设地下车库，主要包括、小车位和新能源充电桩等内容，以提升园区内建设使用合理性，促进未来发展。

3、建筑采光与照明工程

规划注重建筑自然通风与采光，满足采光系数要求。

根据建筑的特点，采用洗墙灯和泛光灯配合，勾勒出楼体的形态，典雅高贵，突出建筑物的立体感。

3.2.2 结构工程

1、工程参数

(1) 自然条件

基本风压为 0.40kN/m^2 ，基本雪压为 0.35kN/m^2 。

(2) 本工程抗震设防烈度为 6 度，第一组。

建筑抗震设防为丙类，安全等级为二级，使用年限为 50 年。本工程框架结构抗震等级为三级。

2、建筑荷载

大堂、门厅、消防楼梯活载荷： 3.50kN/m^2 ；

楼面荷载：8.00kN/m²；
业务用房、会议室：2.00kN/m²；
电梯机房、通风机房：7.00kN/m²；
上人屋面活荷载：2.00kN/m²；
疏散楼梯间：3.50kN/m²；
公共走道：2.50kN/m²；
卫生间：4.00kN/m²；
不上人屋面活荷载：0.50kN/m²；
轻钢屋面恒载：0.30kN/m²；
室外地下室地面超载：10.00kN/m²；
消防车道：20.00kN/m²；
其它设备用房活荷载按实际取值。

3、主要工程材料

混凝土强度等级：C30-C40；
钢结构采用 Q355B 钢材，次钢构采用 Q235B 钢材；
选用热轧 HPB300 级钢筋、HRB400 级钢筋。

3.2.3 公共配套设施

1、给排水工程

（1）给水工程

本工程给水采用市政自来水，从区域市政给水干管引入两条管径为 DN150 的进水管，根据甲方提供资料，市政给水压力 0.30MPa。

（2）排水工程

本工程室、内外排水均采用生活污水及雨水分流制。结合区域实际情况，生活污水经园区污水管收集后进入化粪池，园区生活污水经化粪池处理达标后排至市政污水管网。

（3）管材及接口

室内生活污水管、雨水排水管均采用 UPVC 塑料排水管，粘接连接；室外生活污水管、雨水排水管均采用 HDPE 高密度聚乙烯管，承插连接。

2、电气工程

（1）电源和电压

工作电源采用 1 路 10kV 专线，引自上级市政变电站，进线电源总容量为 9000kVA，其中：一期 5000kVA，二期 4000kVA；10kV 电源进沿园区电力预埋管接入项目内的 10kV 高压配电所。

（2）建筑配电、照明

供电电源引自变配电所低压配电屏，配电电压 220/380V。采用放射式或多级放射式相结合的方式向各用电设备配电。配电线路采用电缆桥架架空敷设或穿钢管保护埋地敷设。

对于消防负荷，除采用市政及柴油发电机组供电外，另火灾自动报警系统配置 UPS 集中蓄电池作为应急电源，并在末端进行切换。

（3）防雷与电气安全

10kV 配电装置采用接地作安全保护。变电所低压母线设置浪涌保护器（SPD）。低压配电系统采用 TN-S 或 TN-C-S 制接地方式。所有正常不带电的电气设备金属外壳均与 PE 线可靠连接。进出建筑的所有金属管道均与接地装置作等电位连接。

（4）弱电

通信网络将公用通信网上光纤引入园区弱电机房内；通信网络由用户终端设备、交换设备、传输设备按一定拓扑模式组合在一起。项目所有信息的发送与交换都在弱电机房进行，这些通信设施可以支持电话、数据、图像业务应用。

3、暖通工程

(1) 自然通风

有外窗的区域采用自然通风。

(2) 机械通风

①变配电房、开闭所设置机械排风系统。采用壁式轴流风机进行排风，通风量按照电气设备发热量计算确定，通过外墙防雨百叶自然进风。

②水泵房设置机械排风系统。采用壁式轴流风机进行排风，通过门窗自然进风。

(3) 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。

4、室外工程

(1) 道路及辅助工程

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。

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；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

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

栽植一定量的乔木等，将停车空间与自然空间有机结合。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 4m，且应保证良好的通视条件，弯道内侧的边坡及建（构）筑物等均不应影响行车视距。

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。

3.2.4 产业园智慧管理系统工程

1、大数据分析中心

本系统支持室内/室外、动态/静态、直接/间接、独立/关联等数据的集中展示，运用先进信息可视化手段，加工、提炼出数据背后的隐含价值，通过大屏能够实时反映示范区真实运行状态。包括三维综合显示各系统设备位置及状态数据，涵盖监控设备、门禁设备、能耗设备、楼宇设备、消防设备、人员定位、车辆、绿色生态等建筑设备、电气、弱电设备、各子系统的实时运行监控服务，此外按照总收入统计不同技术领域的值及所占的比例来分析产业的结构。

2、综合指挥监控预警系统

综合指挥监控预警系统是通过网络以及相应的接口软件将各个独立的生产及安防系统关联在一起，实现相互之间信息的互通与联动，以 GIS(地理信息系统)为核心，为安全管理人员提供一个集成化的监控信息平台。在发生异常过程事件的时候，快速报警，第一时间为应

急指挥人员提供直观、准确、实时的现场信息，从而提高反应能力，帮助指挥人员协调各相关部门，执行应急预案，完成紧急事件的应急处理，以达到避免或降低事件可能造成的损失的目的。

3、运营管理系统

通过本系统建设，提升园区运营管理水平，促进信息化建设。系统可根据巡检路线、巡检计划、巡检节点，明确责任矩阵，通过移动终端实现巡检记录的无纸化，报事报修线上工单提交，系统智能化自动派单，实时获知任务处理进度。该系统将巡更管理电脑移到了云端，对巡更数据的访问和查看也相应的在云端。可以将巡检数据自动处理分析，用户通过对云的访问来获取需要的巡更信息，查询的方式也更加多样化。

3.3 园区配套基础设施工程

3.3.1 九华河生态环境提升工程

1、九华河水环境治理工程

(1) 堤防加固

对堤防进行加固，应在高度、宽度和质量上，都应该符合国家防洪标准。并尽量采用新技术、新材料，在堤防迎水面应进行防渗处理，以便拦截渗流，降低渗透坡降，减少渗流量和降低浸润线高度。堤身渗流可采用灌浆、粘土斜墙、土工膜等措施加以解决。堤基渗流可采用薄防渗墙、帷幕灌浆等措施。堤防下游侧坡脚常设反滤排水措施，因势利导将渗流导出。反滤层可保护渗流出口处土体不发生渗透破坏。

(2) 驳岸治理

本工程拟在九华河河道两岸，进行生态驳岸治理工程，并对部分坡岸进行绿植提升。

根据河道现状地形地貌，护坡护岸以抗冲刷、防止水土流失为主，

并结合河道上下游、左右岸已建护岸断面形式，做到和谐统一。

（3）拦水坝

坝高是指大坝建基面的最低点（不包括局部深槽、井或洞）至坝顶高度，坝高选址与河道高差、纵坡、河道地基、蓄水能力等诸多因素相关，结合区域降雨、上游河道水位及水利规划等情况，本项目规划新建拦水坝。

目前常用的拦水坝有钢闸坝和橡胶坝，各类坝体优缺点不同，后期视具体情况在进行选型。

（4）水闸

水闸选址有一定的原则可循，稳定性和安全性是选址的基本原则之一，为了更好的满足水闸的使用要求，水流的稳定以及造价是需要综合考虑的问题，成功的水闸一般都是安全的、稳定的、同时使便宜的。同时闸室设置须保证有足够的抗滑稳定性；闸室的总净宽度须保证能通过设计流量；闸室和翼墙的结构形式、布置和基础尺寸的设计，需与地基条件相适应，尽量使地基受力均匀。

（5）游步道

游步道是能让人们在水上或半空中行走、休息、观景和交流的多功能场所。游步道设置多从结构荷载、自然性、舒适性等角度考虑。栈道应注意木材的耐防腐性和耐久性。

（6）智慧停车场

本工程规划打造智慧停车场，具体内容详见“3.2.3”相关内容此处不在赘述。

（7）游船码头工程

建设过程中应当注意码头的位置，应尽量选择在水深及天然掩护条件好、波浪及水流作用小、泥沙运动较弱、离岸较近的水域内。

码头的平面布置，应符合港口总平面布置的要求，各种建、构筑物，特别是同类设施的布置，应力求集中、紧凑，相互协调。

（8）雨水排口改造工程

1）清淤工程

目前，常用的淤泥清淤方式主要有三种：干式清淤、半干式清淤和湿式清淤。依据本项目所处区域河道实际情况及施工便利程度，分门别类采取上述清淤方式进行作业。

2）八字口建设

对于未经试验合格，以及风化的片石严禁使用。普通片石的形状不受限制，但中部厚度 $\leq 15\text{cm}$ 。用作镶面的片石应选用形状大致方正、表面较平整。镶面严禁使用三角状、有锐角的片石。对于粗块石，石料的尺寸要求为：形状大致方正，无锋棱凹角。顶面及底面大致平整，厚度不得小于 20cm ，长度及宽度不得小于其厚度。

（9）配套生态环境提升

本工程配套生态环境提升工程，以生态环境质量改善为核心，进一步提升区域内道路、沿线环境综合治理，加强区域各配套设施与生态协调综合治理，提高生态统筹污染治理、生态保护、应对气候变化，着力推进绿色发展，持续推动生态环境质量提升。

此外，本工程还包括规范标识标牌，排口管径为 $d1200-d2200$ 。针对目前沿河雨排口混乱，外在形象差，对沿河雨排口进行规范管理。

2、池州大道下穿九华河隧道工程

（1）总平面布置

根据交通量预测及车型比例，鉴于隧道暗埋段 1020m ，根据规划，隧道洞口两端无敏感建筑，隧道仅设置纵向射流风机。为便于隧道日常管理及应急处理，在隧道北端洞口附近设置一处管理中心，管理中

心内设置中心变电所、监控室、消防水池、值班室，管理中心的地面建筑设置应与周围环境相协调。

在隧道两端洞口处各设置一处雨水泵房，最低点设一处废水泵房，泵房均与主体结构合建，外挂设置。

(2) 总体布置

1) 主要技术标准

池州大道下穿九华河隧道采用的主要技术标准如下：

道路等级：城市主干路；

隧道规模：双向四车道加人非；

建筑限界：机动车建筑限界高：4.5m；非机动车、人行道净高不小于2.5m；车道宽度：3.5+3.75m，路缘带宽度两侧各0.5m，余宽两侧各0.25m；

隧道纵坡：0.3~5.0%；

设置基准期：路面年限为15年；隧道主体结构使用年限为100年；

结构防水等级：二级；

路面荷载：城-A级，路面计算荷载为BZZ-100型标准车；

抗震基本烈度：6度，按7度采取构造措施；

结构防水等级：二级；

结构抗渗等级：P8级。

2) 隧道平面

九华河规划为限制性IV级航道，规划河底标高约0.02m(1985黄海高程)，底宽45m，坡率1:3/1:4，护堤地 ≥ 30 m。

3) 隧道纵断面

在隧道两端接地点各设置一个凸型竖曲线驼峰，隧道纵坡为“V”

字型。九华河规划为限制性IV级航道，底宽45m，规划河道底标高0.02m，下穿航道处覆土厚度按1.0m控制。人非车道与机动车纵断面不共线，受规划河道标高及既有黄河路位置限制，隧道机动车道纵断面最大纵坡为5%，人非车道纵坡为5%。同时，上坡段为满足非机动车通行，洞口设人非推坡，坡度1:4。

3、九华河大桥及接线工程

(1) 大桥工程

根据集中区规划及对老路路线进行了裁弯取直以符合规划路线，在梅村南部在现有九华河大桥桥位处重建九华河大桥。新建桥梁满足内河IV级航道通航净空要求，老桥拆除。新建九华河大桥中心桩号为K11+878.5，桥梁总长为937m。

(2) 道路工程

本项目路线完全按照规划轴线设置，路线长1.718km，全线共设有一处平曲线， $R=1000$ 。接线路段均为填方，路基高度2-8m，路基填料按CBR指标控制。特殊路基处理方案桥头东侧接线所处地基均为软基，淤质粉质粘土，流塑-软塑，高压缩性，厚度约15m-20m。软基采用管桩进行处理，桩间距2.4m，平均桩长约22m。

(3) 交叉工程

本项目涉及互通立体交叉工程两处，即大桥桥头跨越永定河路及仙寓山路位置分别设置菱形互通（部分互通），匝道总长约1017m；

仙寓山路及永定河路分别从九华河大桥的引桥下穿过。仙寓山路红线宽40m，行车道路面宽24m，为双向四车道城市次干道，车行道从中间桥跨下穿，慢行交通自边跨下穿；永定河路红线宽24m，车行道宽16m，为双向两车道城市支路，可整体从正对桥跨下穿。

3.3.2 梅龙中心片区环境整治工程

1、新建工程

（1）市民文体活动中心

建筑物充分结合地貌环境，体现出独特的建筑特性，空间组合及立面造型充分考虑建筑物外观及各角度的视觉效果，增加空间的通透性和层次感，丰富了城市景致，形成完整的建筑群体形象。依据相关无障碍要求，在组团道路、建筑出入口、客用电梯等部位设置盲道、坡道、专用电梯等残疾人服务设施，便于残疾人居住，体现人文关怀。

（2）公交场站

本工程充分考虑施工机械设备、道路、现场出入口、临时堆放场地等的优化合理布置。临时电源、电线敷设要避开人员流动大的部位，以及容易被坠落物体打击的范围，电线尽量采用暗埋方式。应着重加强现场管理力度，加强现场环境保护和文明施工管理力度，施工现场永远整洁有序合理的状态，使本工程在环保、节能等方面成为一个名副其实的绿色建筑。施工现场切实做好安全防护工作，保证施工过程顺利进行。

2、改造工程

（1）公租房改造提升工程及老旧小区改造工程

公租房改造提升工程，位于秦岭路以东、延河路以南、黄河路以北、骊山路以西，包含更新修复，涉及 12 栋，总共 1412 套公租房，并对配套设施进行维修；

老旧小区改造工程，位于观港花园、观景花园、观梅花园三个小区范围内，包含片区屋面及外立面维修，涉及漏水及脱落修复等；电梯维修改造 100.00 台更新修复等，雨污水管网改造 40000m 管网检测、修复等；地下室安全改造工程涉及泵房提升 3 处，防火卷帘、防火门 900 扇，排污泵 300 台，消防控制室 3 间，消防管网改造 10000m 等。

1) 雨污水管网改造

雨污水管一般和电缆沟布于同侧,以便于电缆沟排水井可以就近接入检查井中。布置非机动车道或机动车道下,有利于管道疏通机械或疏通车的运行和维护。

对于新建道路,当道路红线宽度在 50m 以下时,采用单侧布管,当道路红线宽度大于 50m 时,采用双侧布管。如管位冲突,根据具体道路情况作必要调整。对已有部分工程管线的现状道路进行改、扩建工程,应根据具体情况进行安排。

2) 地下室安全改造工程

分别检验泵基础及电机基础,应保证二者水平;

检查电机轴及泵轴同心程度,偏心范围相对于轴长应在 0.4%以下;

检查叶轮情况,叶片应无明显磨损,各叶片角度应一致同时角度应符合工况要求。叶轮试动平衡,不平衡为标准 C6.3 级;

轴及径向橡胶导轴承磨损情况应在偏差范围以内;

在检查完上述项后,应检查电机是否运行正常,轴承润滑是否正常,轴承冷却水足否供应正常,阀门等运行状况,上下游水位是否在实际范围等附属状况。

(2) 道路广场改造工程

道路最小纵坡不应小于 0.3%,当遇特殊困难纵坡小于 0.3%时,应设置锯齿形边沟或采取其他措施排水。纵坡应平顺、圆滑、视觉连接,起伏不宜频繁,应与周围环境相协调。道路纵坡变化处应设置竖曲线,竖曲线宜采用圆曲线;

以维持原有道路横断面为主,在破损路段,采取工程措施恢复原有样貌,延长道路使用年限。

（3）菜市场改造工程

本工程规划对现有菜市场进行综合提升改造，主要改造方式为内部空间布局优化，通过对内部现有摊位设施拆除重构，合理划分水产区、蔬菜区、家禽区、肉类区等，使得内部科学合理，同时根据各区域特点，选择适宜装饰材料，如水产区应当选址防渗、抗腐蚀等材料。此外，本项目菜市场改造还包括给水、排水、强电、弱电、暖通等改造。其中：给排水设置需要因地制宜，根据不同摊位的使用功能合理设置排水层级，水产摊位需要加大排水量，干货区域需要保持干燥等等；电气工程需要充分预留，是否带加工功能，是否需要冷藏功能，这些都是预留强电线路时需要考虑的因素；暖通需要主次分明，主代表公共空间的新风系统，家禽、水产等异味较大的区域，应该着重设置独立的排放设施。

（4）配套设施改造

本工程改造含门卫室、道闸、监控及室外工程，持续提升小区主出入口的安全防范能力，筑牢“小区门-楼栋门-自家门”的铜墙铁壁，织密织牢安全守护网。

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、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 2、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（建标〔2017〕191号）；
- 3、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》（DBJ34/T-206-2005）；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 7、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 8、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、债券发行费：按债券发行额度的 1.1‰ 计取。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为 195592.96 万元。其中：其中：工程费用

为 168293.09 万元，占总投资的 86.04%；工程建设其他费用为 14373.34 万元，占总投资的 7.35%；工程预备费为 9133.33 万元，占总投资的 4.67%；建设期利息为 3689.80 万元，占总投资的 1.89%；债券发行费为 103.40 万元，占总投资的 0.05%。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	166593.09	1700.00	0.00	168293.09				
(一)	产业园基础设施工程	66535.40	1200.00	0.00	67735.40				新建工程
1	室外工程费	4184.18	0.00	0.00	4184.18				约 189 亩
1.1	道路及辅助工程	798.20			798.20	m²	26606.50	300.00	含装卸场地, 非机动车停车区
1.2	智慧停车场	1166.40			1166.40	m²	36450.00	320.00	80 个大车位, 1202 个小车位, 含 240 个新能源充电桩
1.3	其他配套设施	252.23			252.23	m²	12611.30	200.00	含运动场地等
1.4	电气工程	1059.35			1059.35	m²	75667.80	140.00	
1.5	给排水工程	908.01			908.01	m²	75667.80	120.00	
2	主体工程费	62351.22	0.00	0.00	62351.22				
2.1	地上建筑面积	48426.89	0.00	0.00	48426.89				
2.1.1	科创生产区	10593.49			10593.49	m²	66209.33	1600.00	三栋, 四层
2.1.2	定制生产区	11917.68			11917.68	m²	66209.33	1800.00	三栋, 四层
2.1.3	仓储物流用房	7062.33			7062.33	m²	44139.55	1600.00	两栋, 四层
2.1.4	研发转化中心	8813.79			8813.79	m²	36724.11	2400.00	科技研发, 三栋
2.1.5	服务用房	2143.92			2143.92	m²	8575.68	2500.00	员工活动中心, 一栋, 三层
2.1.6	配套用房	7895.68			7895.68	m²	30368.01	2600.00	职工宿舍、食堂、值班室、设备房等, 一栋, 十二层
2.2	地下建筑面积	13924.33			13924.33	m²	43513.54	3200.00	含 1243 个小车位, 250 个新能源充电桩

3	产业园智慧管理系统	0.00	1200.00	0.00	1200.00				
3.1	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
3.2	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
3.3	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)	园区配套基础设施工程	100057.69	500.00	0.00	100557.69				
1	九华河生态环境提升工程	87987.00	0.00	0.00	87987.00				
1.1	九华河水环境治理工程	7270.00	0.00	0.00	7270.00				
1.1.1	堤防加固	1440.00			1440.00	m	1800.00	8000.00	
1.1.2	驳岸治理	1800.00			1800.00	m	6000.00	3000.00	河道两岸，生态驳岸
1.1.3	拦水坝	450.00			450.00	座	3.00	1500000.00	
1.1.4	水闸	180.00			180.00	座	1.00	1800000.00	
1.1.5	游步道	750.00			750.00	m²	15000.00	500.00	长 5000 米，宽 3 米
1.1.6	智慧停车场	210.00			210.00	m²	3000.00	700.00	新建 3 处，共 120 个停车位，24 个充电桩
1.1.7	游船码头	280.00			280.00	座	1.00	2800000.00	新增 20 条游船，每船 10 座

1.1.8	雨水排口改造工程	1960.00			1960.00	个	14.00	1400000.00	包括清淤疏通、新建八字口、规范标识标牌，排口管径为 d1200-d2200
1.1.9	配套生态环境提升	200.00			200.00	项	1.00	2000000.00	配套设施提升
1.2	池州大道下穿九华河隧道工程	44698	0	0	44698.00				强化科创城地块与工业区之间联系，池州大道-龙腾大道
1.2.1	敞开段	2448.00			2448.00	m²	12240.00	2000.00	长 204 米，红线控制宽度 60 米，主干道
1.2.2	暗埋段	39780.00			39780.00	m²	61200.00	6500.00	长 1020 米，红线控制宽度 60 米，主干道
1.2.3	给排水工程	650.00			650.00	m	1300.00	5000.00	
1.2.4	电气工程	780.00			780.00	m	1300.00	6000.00	含强弱电
1.2.5	交通工程	650.00			650.00	m	1300.00	5000.00	
1.2.6	配套工程	390.00			390.00	m	1300.00	3000.00	暖通、维护栏等
1.3	九华河大桥及接线工程	36019	0.00	0.00	36019.00				双向六车道城市主干道，红线宽 60m，路线长 1.718Km
1.3.1	大桥工程	23387.52			23387.52	m²	36543.00	6400.00	长 937m，主跨 120m，桥面宽 19.5m*2
1.3.2	道路工程	7830.00			7830.00	m²	43500.00	1800.00	扣中桥
1.3.3	梅龙干渠中桥工程	1347.84			1347.84	m²	2592.00	5200.00	桥跨 3*16m，桥梁总长 54m
1.3.4	互通立体交叉工程	976.32			976.32	m²	8136.00	1200.00	两处（大桥桥头跨越永定河路及仙寓山路），匝道总长约 1017m、宽 8m
1.3.5	平面交叉及引道工程	1206.00			1206.00	m²	10050.00	1200.00	位于凤鸣大道处，顺接路段长约 150m；河西岸防汛通道 150 米，顶宽 7 米
1.3.6	配套附属工程	1271.32			1271.32	m	1718.00	7400.00	给排水、电气、交通监控等
2	梅龙中心片区环境整	12070.69	500	0	12570.69				

	治工程								
2.1	新建工程	551.72	0	0	551.72				
2.1.1	市民文体活动中心	311.72			311.72	m²	7793.00	400.00	位于滨江大道与骊山路交叉路口东侧，增设文体活动设施、照明、铺装等
2.1.2	公交场站	240.00			240.00	m²	2000.00	1200.00	位于滨江大道与骊山路交汇处东侧，设置停车坪、候车廊、指示标志、无障碍设施及司机休息室等
2.2	改造工程	11518.97	500.00	0.00	12018.97				
2.2.1	公租房改造提升工程	6724.65			6724.65	m²	89662.00	750.00	更新修复，涉及12栋，总共1412套公租房，并对配套设施进行维修，位于秦岭路以东、延河路以南、黄河路以北、骊山路以西
2.2.2	老旧小区改造工程	2800.00	500.00	0.00	3300.00				观港花园、观景花园、观梅花园三个老旧小区，占地576亩，总建筑面积约76万平米
2.2.2.1	片区屋面及外立面维修	2400.00			2400.00	m²	80000.00	300.00	漏水及脱落修复
2.2.2.2	电梯维修改造	0.00	500.00		500.00	台	100.00	50000.00	更新修复
2.2.2.3	雨污水管网改造	200.00			200.00	m	40000.00	50.00	管网检测、修复
2.2.2.4	地下室安全改造工程	200.00			200.00	项	1.00	2000000.00	对地下停车位划线，约3000个停车位，含泵房提升3处，防火卷帘300平方米，防火门900扇，排污泵300台，消防控制室3间，消防管网改造10000米等
2.2.3	道路广场改造工程	1894.32			1894.32	m²	47358.00	400.00	含铺装、照明、排水设施、停车区（含

									500 个小车位, 100 个充电桩)、非机动车棚及非机动车充电桩、2 处 LED 广告牌增设等的改造及提升
2.2.4	菜市场改造工程	80.00			80.00	m²	800.00	1000.00	含给排水设施改造、外墙改造、路面改造、摊位重新划分、智慧系统搭建等
2.2.5	配套设施改造	20.00			20.00	项	1.00	200000.00	含门卫室、道闸、监控及室外工程
二	工程其他费			14373.34	14373.34				
1	土地费			3057.88	3057.88	亩	203.86	150000.00	
2	工程勘察设计费			6059.87	6059.87				《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本
3	施工图审查费			484.79	484.79				按设计费的 8%计取
4	工程监理费			2507.87	2507.87				国家发改委价格[2007]670 号文
5	招标代理费			109.70	109.70				国家计委价格[2002]1980 号文
6	前期工作费			213.99	213.99				国家计委价格[1999]1283 号文
7	环评费			68.35	68.35				国家环保总局[2002]125 号文
8	建设单位管理费			1281.86	1281.86				财政部财建[2016]504 号文
9	全过程造价咨询费			589.03	589.03				皖价服(2007)86 号文
三	工程预备费			9133.33	9133.33				
1	基本预备费			9133.33	9133.33				(一+二)×5%
2	涨价预备费								
四	建设总投资				191799.76				
五	建设期利息				3689.80				
六	债券发行费			103.40	103.40				按发债额度的 1.1%计取
七	项目总投资				195592.96				

4.3 项目资金筹措

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 195592.96 万元，其中拟申请专项债券融资 94000.00 万元，占总投资的 48.06%，其余 101592.96 万元由财政资金筹措解决。

本次债券期限为 20 年，建设周期为三年，即 2023 年 7-12 月已发行 2000.00 万元(其中 2023 年 7 月专项债券已发行 1000.00 万元，2023 年 8 月专项债券已发行 1000.00 万元)，2024 年 1-12 月计划发行 7800.00 万元[其中 2024 年 6 月专项债券已发行 3800.00 万元(其中包含安徽省江南产业集中区第一污水处理厂(一期二系列 2.5 万 m³d)项目 2024 年 6 月发行的 2800.00 万元额度)，2024 年 8 月专项债券已发行 4000.00 万元]，2025 年 1-12 月计划发行 30000.00 万元(其中 2025 年 3 月专项债拟发行 1500.00 万元)，2026 年 1-6 月计划发行 54200.00 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 4.20%计取，每半年付息一次，到期一次性还本。

根据池州市统筹安排，经池州市人民政府同意并报省财政厅批准，于 2024 年 12 月，将安徽省江南产业集中区第一污水处理厂(一期二系列 2.5 万 m³d)项目 2024 年 6 月发行的 2800.00 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 项目专项债券资金用途调整情况表

单位：万元

所在市/省直单位名称	拟调整专项债券项目情况								拟安排本地区专项债券项目情况			
	区划名称	债券全称	项目名称	发行日期	发行利率	发行期限	发行金额	拟调整金额	区划名称	项目名称	发行期限	拟安排金额
黄山市	池州市本级	其他项目收益专项债券	安徽省江南产业集中区第一污水处理厂(一期二系列 2.5 万 m³ d)项目	2024 年 6 月	2.53%	20 年	2800.00	2800.00	/	皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目	20 年	2800.00

4.4 资金使用计划

本工程建设期为 2023 年 7 月至 2026 年 6 月，2023 年 7-12 月资金投入 4105.60 万元（其中自有资金 2105.60 万元），占总投资的 2.10%；2024 年 1-12 月资金投入 16063.25 万元（其中自有资金 8263.25 万元），占总投资的 8.21%；2025 年 1-12 月资金投入 62125.53 万元（其中自有资金 32125.53 万元），占总投资的 31.76%，2026 年 1-6 月资金投入 113298.58 万元（其中自有资金 59098.58 万元），占总投资的 57.93%。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
2023 年（7-12 月）	4105.60	2105.60	2000.00
2024 年（1-12 月）	16063.25	8263.25	7800.00
2025 年（1-12 月）	62125.53	32125.53	30000.00
2026 年（1-6 月）	113298.58	59098.58	54200.00
合计	195592.96	101592.96	94000.00

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、物业收入、停车收入、广告收入、九华河游船收入等。

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、物业收入、停车收入、广告收入、九华河游船收入、九华河游船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	新建建筑租赁收入		
1.1.1	厂房租赁收入	元/平方米·月	18.00
1.1.2	功能用房租赁收入	元/平方米·月	30.00
1.1.3	便民服务用房租赁收入	元/平方米·月	36.00
1.1.4	职工宿舍租赁收入	元/平方米·月	10.00
1.1.5	光伏发电屋顶租赁收入	元/平方米·年	4.00
1.2	存量建筑租赁分成收入		
1.2.1	菜市场租赁分成收入	元/平方米·月	60.00
1.2.2	公租房租赁分成收入	元/平方米·月	13.00
2	物业收入		
2.1	产业园物业收入	元/平方米·月	1.50
2.2	老旧小区物业收入	元/平方米·月	0.80
3	停车收入		
3.1	公共停车收入		
3.1.1	大车位	元/次	20.00
3.1.2	小车位	元/次	10.00
3.1.3	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.60
3.2	老旧小区停车收入		
3.2.1	老旧小区月租车辆停车收入	元/次	200.00
3.2.2	老旧小区非机动车充电收入	元/次·个	1.00

4	广告收入		
4.1	厂房楼顶大牌广告	万元/块	8.00
4.2	梅龙中心片区 LED 广告	万元/块	20.00
4.3	老旧小区广告收入	万元/处	30.00
4.4	停车场广告收入	万元/处	15.00
4.5	隧道、桥梁广告收入	万元/处	15.00
5	九华河游船收入	元/座次	30.00

2、运营负荷

项目建成后，运营期首年租赁收入、物业收入、老旧小区停车收入、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；项目运营期首年公共停车收入、九华河游船收入运营负荷为 50%，后每年增加 5%，第五年起达到 70%持续运营负荷。

3、运营期年限测算情况

本项目建设期为 2023 年 7 月—2026 年 6 月，运营期为 2026 年 7 月—2046 年 6 月，综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入成本测算真实可靠的原则，因此，本项目运营期首年（2026 年）及运营期末年（2046 年）仅为半年，2027 年—2045 年为正常运营年份，为 12 个月，因此运营期收入首年与末年按 6 个月进行测算，其余按整年进行测算。

4、运营期各项收入单价增长情况

项目收益测算中单价按每 3 年增长 5%进行测算，系考虑通货膨胀率的基础上进行适度降低作为增长率。通货膨胀率，指一般物价总水平在一定时期（通常为一年）内的上涨率，也称为物价变化率，是货币超发部分与实际需要的货币量之比，用以反映通货膨胀、货币贬值的程度。经查阅国家统计局的数据，近 20 年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为 102.24，通货膨胀率平均值为 2.24%。计算后每 3 年增长 6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会水平，进行保守计算，选取每三年增长率 5%。因此本项目运营期内单价每 3

年上浮 5%。

5.1.2 经营收入

1、租赁收入

(1) 新建建筑租赁收入

① 厂房租赁收入

本项目建成后将相关厂房将对外出租，建筑总面积 176558.20 平方米，详见下表：

表 5-2 本项目厂房租赁面积一览表

位置		建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
产业园基础设施工程	科创生产区	66209.33	66209.33
	定制生产区	66209.33	66209.33
	仓储物流用房	44139.55	44139.55
小计			176558.20

参照项目周边厂房租金市场价格（依据详见实施方案附件二及下表）：

表 5-3 周边同类型厂房租金市场参考价格一览表

序号	位置	面积（平方米）	单价	单位
1	池州市贵池区开发区清溪大道 357 号	1000.00	18.90	元/平方米·月
2	池州市贵池区附近距离梅里工业园 3 公里处	500.00	20.10	元/平方米·月

注：数据来源于 58 同城等平台市场行情

综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，因此保守估计厂房按照 18.00 元/平方米·月计取，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，项目运营期第 1 年至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况），项目运营期内，厂房租赁收入为 78550.74 万元。

②功能用房租赁收入

本项目产业园基础设施工程中的研发转化中心建成后可对外出租，可租赁面积共 36724.11 平方米，参照周边市场同类型建筑租金（依据详见实施方案附件二及下表）：

表 5-4 周边同类型功能用房租金市场参考价格一览表

序号	位置	面积（平方米）	单价（元/平方米·月）
1	池州市道洲科技产业园/凤凰大道与金同路交叉口	110.00	39.00
2	池州经济技术开发区金安工业园	700.00	37.20

注：数据来源于 58 同城网络平台

综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，功能用房租赁单价为 30.00 元/平方米·月。综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，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。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，功能用房租赁收入共计 28023.43 万元。

③便民服务用房租赁收入

本项目便民服务用房可对外出租，可租赁面积共 11221.14 平方米，详见下表：

表 5-5 本项目便民服务用房租赁面积一览表

位置		建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
产业园基础设施工程	服务用房	8575.68	4287.84
	配套用房	30368.01	3036.80
梅龙中心片区环境整治工程	市民文体活动中心	7793	3896.50
合计			11221.14

参照周边市场同类型建筑租金（依据详见实施方案附件二及下表）：

表 5-6 周边同类型市场同类型建筑参考价格一览表

序号	位置	面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)
1	池州市青山新城西区附近	126.00	39.60
2	池州市贵池区附百货超市	50.00	44.10

注：数据来源于 58 同城网络平台

综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，便民服务用房租金为 36.00 元/平方米·月。综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营；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。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，便民服务用房租赁收入共计 9984.57 万元。

④ 职工宿舍租赁收入

本项目产业园基础设施工程配套用房 30368.01 平方米建成后，其建筑面积的 80.00%计划对外出租，面积为 24294.41 平方米，主要用途为职工宿舍，综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，职工宿舍租金为 10.00 元/平方米·月（依据详见实施方案附件二及下表）。综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营；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。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，职工宿舍租赁收入共计 6703.80 万元。

表 5-7 周边同类型市场同类型建筑参考价格一览表

序号	位置	面积 (平方米)	单价 (元/平方米·月)
1	池州市粮食局宿舍	75.00	10.67
2	池州二中教师宿舍楼	81.00	13.58

注：数据来源于 58 同城网络平台

⑤光伏发电屋顶租赁收入

本项目建成后规划将产业园基础设施工程屋顶总面积 50445.20 平方米的 70.00%，为 35311.64 平方米对外出租，用于安装太阳能板，进行光伏发电；参照项目周边租金市场价格及三年建设期，因此保守估计建成后，光伏发电屋顶租赁单价为 4.00 元/平方米·年的标准计算收入（依据详见实施方案附件二及下表），综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况），综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，运营期内光伏发电屋顶租赁收入为 328.40 万元。

表 5-8 同类型光伏发电屋顶出租价格参考依据一览表

序号	位置	价格
1	繁昌区党政机关事业单位建筑物构筑物屋顶光伏经营权	4.00 元/平方米·年
2	金寨县白塔畈镇整县推进屋顶分布式光伏开发工程	民房屋顶 5 元/平方米，党政机关事业单位及工商企业屋顶 4 元/平方米·年

数据来源为世纪能源网、北极星太阳能光伏网等平台。

因此，项目运营期内，新建建筑租赁收入共计 123590.95 万元。

（2）存量建筑租赁分成收入

皖江江南新兴产业集中区梅龙中心片区内菜市场 and 公租房均为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司自有资产，现状无抵押、无其他形式融资，为提升皖江江南新兴产业集中区科创产业园各项基础设施建设水平，促进未来发展，现拟对其进行改造提升，并将其作为“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”子项申请安徽省非标政府专项债，同时债券存续期内，将其建筑租金收入的 50%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”还债付息，资产具体详见下表：

表 5-9 本项目存量建筑面积一览表

位置		建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
梅龙中心片区环境整治工程	菜市场改造工程	800.00	800.00
梅龙中心片区环境整治工程	公租房改造提升工程	89662.00	89662.00

①菜市场租赁分成收入

本项目菜市场租赁分成收入来源于菜市场改造工程，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，本项目规划皖江江南新兴产业集中区内现有存量建筑中菜市场所涉资产，面积 800.00 平方米（详见表 5-9 本项目存量建筑面积一览表）对外出租，将其厂房租金收入的 50%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”还债付息。（详见实施方案附件二），参考周边类似菜市场出租单价，综合考虑当地消费水平因素，菜市场租赁单价按 60.00 元/平方米·月标准计取（详见下表），综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.14、运营期各项收入单价增长情况）。项目运营期第 1 年至第 4 年实现 70%、75%、80%、85% 运营负荷，第 5 年达到 90%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%。运营期内菜市场租赁分成收入为 588.02 万元。

表 5-10 周边市场同类型建筑参考依据一览表

序号	位置	面积（平方米）	单价（元/平方米·月）
1	池州市长江中路	100.00	64.20
2	池州市长江路秋浦花园	102.00	88.20

注：数据来源于 58 同城网络平台

②公租房租赁分成收入

本项目公租房租赁分成收入来源于公租房改造提升工程，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，

2027年至2045年为正常全年运营，本项目规划皖江江南新兴产业集中区内现有存量建筑中公租房所涉资产面积89662.00平方米（详见表5-9 本项目存量建筑面积一览表）对外出租，将其公租房租金收入的50%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”还债付息。（详见实施方案附件二），参考安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司名下公租房对外出租案例（详见下表），综合考虑当地消费水平因素，综合考虑，存量建筑公租房建成后租赁单价全年按13.00元/平方米标准计取，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%（具体论述详见5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。运营期内公租房租赁分成收入为15211.16万元。

表 5-11 周边市场同类型建筑参考依据一览表

序号	位置	面积(平方米)	单价(元/平方米·月)
1	安徽加多利铝业科技有限公司租赁池州市公租房	59.19	13.00
2	池州数字产业园管理有限公司租赁池州市公租房	121.22	13.00

注：数据来源于相关租赁合同

因此，本项目存量建筑租赁分成收入合计15799.18万元。

综上所述，本项目租赁收入合计139390.13万元。

2、物业收入

（1）产业园物业收入

本项目建成后将产业园基础设施工程中对外租赁的厂房、功能用房、便民服务用房和职工宿舍等区域提供物业服务，服务面积248797.86平方米（详见下表）：

表 5-12 本项目产业园物业服务面积构成一览表

序号	位置	面积（m²）
1	厂房	1334.78

2	功能用房	36724.11
3	便民服务用房	11221.14
4	职工宿舍	24294.41
小计		248797.86

参考同类产业园案例（详见下表及实施方案附件二）：

表 5-13 周边市场同类型参考依据一览表

序号	名称/地点	价格	单位
1	池州市创业示范园物业管理服务项目	1.70	元/平方米·月
2	安徽池州大渡口经济开发区产业园区	1.50	元/平方米·月

注：数据来源 58 同城、池州市公共咨询交易中心等网络平台

综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，产业园物业服务费为 1.50 元/平方米·月，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营；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。运营期内，产业园物业收入合计 9221.54 万元。

（2）老旧小区物业收入

本项目老旧小区物业收入来源于老旧小区改造工程，建成后将对所涉及的 3 个老旧小区新增物业服务，服务面积为 760000.00 平方米，具体构成详见下表：

表 5-14 本项目各老旧小区建筑面积一览表

序号	位置	面积（m²）
1	观港花园	260000.00
2	观景花园	225000.00
3	观梅花园	275000.00
小计		760000.00

参考同类案例（详见下表及实施方案附件二）：

表 5-15 周边市场同类型参考依据一览表

序号	名称/地点	价格	单位
1	池州市贵池区桃园小区商之都/长江中路 230 号	0.90	元/平方米·月
2	池州市贵池区沃天马特城关本部第十一中翠微苑	1.00	元/平方米·月

注：数据来源 58 同城等网络平台

综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，老旧小区物业服务费为 0.80 元/平方米·月，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营；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。综合市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。运营期内，老旧小区物业收入合计 14944.49 万元。

因此，本项目物业收入合计 24166.03 万元。

3、停车收入

（1）公共停车收入

①大车位

本项目产业园基础设施工程中的智慧停车场建成后可提供大车位 80.00 个，参考市场行情结合当地消费水平综合考虑（详见下表及实施方案附件二），本项目的大型停车位收费按 20 元/个·次计取，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。每个车位每天考虑 2 次周转，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到 70%持续运营负荷。项目运营期内，大车位停车收入为 1808.35 万元。

表 5-16 周边市场同类型参考依据一览表

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 3065 个，具体构成详见下表：

表 5-17 小车位分布数量位置构成一览表

序号	位置	数量（个）
1	产业园基础设施工程	2445.00
2	九华河水环境治理工程	120.00
3	梅龙中心片区环境整治工程	500.00
4	小计	3065.00

根据池州市停车收费水平及周边市场案例（详见下表及实施方案附件二）：

表 5-18 周边市场同类型价格统计表

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。
池州利群时代停车场	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

综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，本项目的小型停车位收费按 10 元/个·次计取，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。每个车位每天考虑 2 次周转，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，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，小车位停车收入为 39270.01 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》要求各市要在公共建筑类项目和城市公共停车场，

原则上应按不低于停车位总数 20%的比例配建充电桩或预留充电设施接口，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，因此，本项目共配套设置 614.00 个新能源汽车充电桩（分布构成详见下表）：

表 5-19 新能源充电桩分布构成一览表

序号	位置	数量（个）
1	产业园基础设施工程	490.00
2	九华河水环境治理工程	24.00
3	梅龙中心片区环境整治工程	100.00
小计		614.00

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在 1.6 元到 1.8 元之间（依据详见实施方案附件二及下表），不同地区价格略有差异；200 公里新能源汽车电池容量约为 31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，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。综合考虑当地消费水平及三年建设期等因素，本项目按 1.6 元/千瓦时计取。综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营。项目运营期第 1 年至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。项目运营期内，新能源汽车充电桩收入为 28036.71 万元。

表 5-20 新能源充电价格一览表

序号	名称/位置	地点	价格（元/千瓦时）
1	港华交通池州港华智慧能源充电站（九华山大道）	安徽省池州市贵池区梅龙路翠微苑小区	1.67
2	国网池州供电公司 1 号城市快充站	安徽省池州市贵池区昭明大道与福康路交叉口东南方向杏花村停车场	1.75

注：数据来源于特来电网站

因此，项目运营期内，公共停车收入共计 69115.07 万元。

(2) 老旧小区停车收入

①老旧小区月租车辆停车收入

本项目老旧小区月租车辆停车收入来源于老旧小区改造工程,规划在运营期内将在所涉及的 3 个老旧小区内的停车位,共计 3000.00 个,规划为月租车位,综合考虑市场价格变动(依据详见实施方案附件二及下表),老旧小区月租车辆停车费为 200.00 元/平方米·月,综合考虑通货膨胀率等因素,本项目运营期内单价每三年上浮 5%(具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况)。综合考虑实际年运营时间,运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月,2027 年至 2045 年为正常全年运营。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。综合市场价格变动,单价每 3 年上浮 5%。运营期内,老旧小区月租车辆停车收入合计 14813.46 万元。

表 5-21 老旧小区月租车辆停车收入参考一览表

序号	名称/位置	价格(元/月)
1	池州市仁盛世纪星城 3 期地下车位	220.00
2	池州市紫悦府小区	260.00

注：数据来源于 58 同城

②老旧小区非机动车充电收入

本项目老旧小区非机动车充电收入来源于项目老旧小区改造工程,为方便居民不同出行需求,住宅小区会按照一定比例配建非机动车位,各地区及不同小区会根据居民人员构成情况进行设置,目前本项目涉及的 3 个老旧小区非机动车充电桩严重不足,根据国内小区非机动车充电桩设置惯例,原则上应当每个小区每 100.00 平方米建筑面积应当配备 1.5 个停车位,考虑现状不足,本工程规划按照其 40.00%的比例进行新增,并考虑每 3 个非机动车配建 1 个非机动车充

电桩，因此，本项目共新增 1520 个非机动车充电桩。本着便民惠民原则，项目非机动车充电桩按照 1 元/次·个计取（依据详见实施方案附件二及下表），每个非机动车充电桩每天考虑 2.5 次周转，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 180.00 天，2027 年至 2045 年为正常全年运营 360.00 天。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。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，老旧小区非机动车充电收入共计 2811.17 万元。

表 5-22 老旧小区非机动车充电收入参考一览表

序号	名称	价格
1	池州市宇业·天逸华府小区电瓶车充电车位	1.00 元/次
2	池州市杏花村街道孔井社区香格里拉小区电瓶车充电收费标准	1.00 元/次

注：数据来源于阿拉充电、池州 981 等微信公众号

因此，本项目老旧小区停车收入合计 17624.63 万元。

综上所述，本项目停车收入合计 86739.70 万元。

4、广告收入

（1）厂房楼顶大牌广告

本项目建成后计划在产业园基础设施工程中的科创生产区、定制生产区、仓储物流用房和研发转化中心等 4 处建筑楼顶设置大牌广告位，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（依据详见实施方案附件二及下表）：

表 5-23 市场同类型租金统计表

序号	类型	价格
1	青阳县经开区安徽成飞铜业有限公司厂区	9 万/处·年
2	东至县经开区安徽华尔泰化工股份有限公司厂区	8.5 万/处·年

注：数据来源顺企网、易播网

综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均

为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的厂房楼顶大牌广告收费暂取为 8.00 万元/块·年，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。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，厂房楼顶大牌广告收入合计 656.83 万元。

（2）梅龙中心片区 LED 广告

本项目梅龙中心片区 LED 广告收入来源于梅龙中心片区环境整治工作，建成后规划在项目梅龙中心片区设置 2 块 LED 显示屏，并对外出租，用于滚动播放广告，根据同类型市场广告租金收费水平及周边市场案例（依据详见实施方案附件二及下表）：

表 5-24 户外 LED 显示屏广告参考价格一览表

序号	名称/内容	收费标准	单位
1	池州贵池区长江路乐天玛特户外 LED 大屏	25.00	万元/年
2	池州贵池区长江中路与秋浦中路交口利群时代商场户外 LED 大屏	22.50	万元/年

注：数据来源于户外宝等网站平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的梅龙中心片区 LED 广告收费暂取为 20.00 万元/块·年，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。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，梅龙中心片区 LED 广告收入合计 821.16 万元。

（3）老旧小区广告收入

本项目老旧小区广告收入来源于老旧小区改造工程，建成后规划在项目 3 个老旧小区的小区出入口、电梯、路灯、充电桩等处设置广告位，并对外出租，播放广告，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 5-25 小区广告参考价格一览表

序号	名称/内容	收费标准	单位
1	池州秋浦花园 3 年广告投放	113.00	万元
2	池州铜冠花园 2#楼户外 LED 广告位 3 年使用权	112.23	万元

注：数据来源于长江产权、顺企网等网站平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营。综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的老旧小区广告收费暂取为 30.00 万元/块·年，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。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，老旧小区广告收入合计 1907.70 万元。

（4）停车场广告收入

本项目将在项目范围内的 3 处停车场内的入口、闸机、立柱、充电桩、LED 大屏等处设置广告位，并对外出租，播放广告，根据同类型市场广告租金收费水平及周边市场案例（依据详见实施方案附件二及下表）：

表 5-26 停车场广告收费情况一览表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	蚌埠市某小区停车场道闸广告	2200	元/月·面
2	黄山市某楼宇社区人行通道门禁灯箱广告媒体	7600	元/处·月
3	杭州萧山区社区进出口通闸道杆广告	5000	元/处·月

数据来源：黄山市工作资源交易中心官网、户外宝等网络平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均

为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营。综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的停车场广告收费暂取为 15.00 万元/块·年，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.14、运营期各项收入单价增长情况）。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，停车场广告收入合 953.85 万元。

（5）隧道、桥梁广告收入

本项目隧道、桥梁广告收入来源于池州大道下穿九华河隧道工程和九华河大桥及接线工程，建成后，将在池州大道下穿九华河隧道工程和九华河大桥及接线工程等 2 处设置广告位，用于对外出租，根据隧道、桥梁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 5-27 同类型其他广告收入统计一览表

序号	名称/内容	收费标准	单位
1	池州桥梁广告	18.00	万元/年
2	恩施城区（五峰山隧道口）	17.50	万元/年

注：数据来源于户外宝、恩施产权交易公司微信公众号

综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营。综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的隧道、桥梁广告收费暂取为 15.00 万元/处，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.14、运营期各项收入单价增长情况）。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，隧道、桥梁广告收入合计 635.90 万元。

因此，项目运营期内，广告收入共计 4975.44 万元。

5、九华河游船收入

本项目九华河游船收入来源于九华河生态环境提升工程，规划购置 20 条游船，每船 10 座，共 200 座次，满足游客日常观景需求，结合国内游船运营情况及天气等因素，本项目游船出行频次为 2.00 趟/天，考虑汛期等气候及建设期因素，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 150.00 天，2027 年至 2045 年为正常全年运营，为 300.00 天。参考项目周边市场案例（依据详见实施方案附件二及下表），本项目游船单价按 30.00 元/座次计取。

表 5-28 项目周边同类型参考一览表

序号	名称/内容	收费标准	单位
1	池州清溪河自划船	35.00	元/座次
2	池州平天湖游船	50.00	元/座次

注：数据来源于池州 1 号、池州小讯微信公众号

综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况）。单价每 3 年上浮 5%，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65% 运营负荷，第五年达到 70%运营负荷。因此，运营期内，本项目九华河游船收入为 5902.80 万元。

综上所述，项目运营期内的经营收入共计 261174.10 万元。详见下表：

表 5-29 项目经营收入估算表

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026 年 (7-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)
	运营负荷(租赁、物业、 广告、老旧小区停车)			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷(公共停车)			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	租赁收入		139390.13	2331.12	4994.26	5326.26	6008.61	6361.18	6361.18	6732.12
1	新建建筑租赁 收入		123590.95	2076.27	4448.13	4743.73	5342.72	5656.12	5656.12	5977.35
1.1	厂房租赁收入		78550.74	1334.78	2860.24	3050.93	3421.70	3622.97	3622.97	3813.66
	数量	平方米		176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方 米·月		18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	20.00
1.2	功能用房租赁 收入		28023.43	462.72	991.55	1057.65	1198.67	1269.19	1269.19	1348.51
	数量	平方米		36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方 米·月		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
1.3	便民服务用房 租赁收入		9984.57	169.66	363.56	387.80	434.93	460.52	460.52	484.75
	数量	平方米		11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14

	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00
1.4	职工宿舍租赁收入		6703.80	102.04	218.65	233.23	272.58	288.62	288.62	314.86
	数量	平方米		24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
1.5	光伏发电屋顶租赁收入		328.40	7.06	14.12	14.12	14.83	14.83	14.83	15.57
	面积	平方米		35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64
	年均单价	元/平方米·年		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41
2	存量建筑租赁分成收入		15799.18	254.86	546.12	582.53	665.89	705.06	705.06	754.77
2.1	菜市场租赁分成收入		588.02	10.08	21.60	23.04	25.70	27.22	27.22	28.51
	数量	平方米		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	月均单价	元/平方米·月		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.00
2.2	公租房租赁分成收入		15211.16	244.78	524.52	559.49	640.19	677.84	677.84	726.26
	数量	平方米		89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00

	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	月均单价	元/平方米·月		13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
二	物业收入		24166.03	412.10	883.08	941.95	1052.13	1114.02	1114.02	1168.35
1	产业园物业收入		9221.54	156.74	335.88	358.27	400.96	424.55	424.55	446.04
	数量	平方米		248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66
2	老旧小区物业收入		14944.49	255.36	547.20	583.68	651.17	689.47	689.47	722.30
	数量	平方米		760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88
三	停车收入		86739.70	1322.46	2892.28	3139.63	3628.06	3893.30	3893.30	4155.49
1	公共停车收入		69115.07	1022.58	2249.68	2454.19	2863.36	3083.62	3083.62	3304.02
1.1	大车位		1808.35	28.80	63.36	69.12	78.62	84.67	84.67	88.70
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	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		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

	单价	元/次		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
1.2	小车位		39270.01	551.70	1213.74	1324.08	1577.86	1699.24	1699.24	1853.71
	数量	个		3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00
	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		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
1.3	新能源汽车充电桩		28036.71	442.08	972.58	1060.99	1206.88	1299.72	1299.72	1361.61
	数量	个		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	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		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
2	老旧小区停车收入		17624.63	299.88	642.60	685.44	764.69	809.68	809.68	851.47
2.1	老旧小区月租车辆停车收入		14813.46	252.00	540.00	576.00	642.60	680.40	680.40	716.04
	数量	个		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/次		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	221.00

2.2	老旧小区非机动车充电收入		2811.17	47.88	102.60	109.44	122.09	129.28	129.28	135.43
	数量	个		1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00
	周转率	次/天		2.5	2.5	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	天		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电单价	元/次·个		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
四	广告收入		4975.44	82.95	177.75	189.60	213.86	226.44	226.44	239.74
1	厂房楼顶大牌广告		656.83	11.20	24.00	25.60	28.56	30.24	30.24	31.75
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均收费标准	万元/块		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82
2	梅龙中心片区LED广告		821.16	14.00	30.00	32.00	35.70	37.80	37.80	39.69
	数量	块		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/块		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
3	老旧小区广告收入		1907.70	31.50	67.50	72.00	81.60	86.40	86.40	91.80
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价	万元/处		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00

	（小区出入口、 电梯、路灯、充 电桩等广告）									
4	停车场广告收 入		953.85	15.75	33.75	36.00	40.80	43.20	43.20	45.90
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价 （入口广告、闸 机广告、立柱广 告、充电桩广告 等）	万元/处		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00
5	隧道、桥梁广告 收入		635.90	10.50	22.50	24.00	27.20	28.80	28.80	30.60
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00
五	九华河游船收 入		5902.80	90.00	198.00	216.00	249.60	268.80	268.80	285.60
	座次	座次/趟		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	游船出行频次	趟/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营时间	天		150.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/座次		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
合计			261174.10	4238.64	9145.36	9813.45	11152.26	11863.74	11863.74	12581.31

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)
	运营负荷(租赁、物 业、广告、老旧小区 停车)			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(公共停 车)			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	租赁收入		139390.13	6732.12	6732.12	7103.09	7103.09	7103.09	7474.10	7474.10
1	新建建筑租 赁收入		123590.95	5977.35	5977.35	6298.61	6298.61	6298.61	6619.90	6619.90
1.1	厂房租赁收 入		78550.74	3813.66	3813.66	4004.34	4004.34	4004.34	4195.02	4195.02
	数量	平方米		176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方 米·月		20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00
1.2	功能用房租 赁收入		28023.43	1348.51	1348.51	1427.83	1427.83	1427.83	1507.16	1507.16
	数量	平方米		36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方 米·月		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00

1.3	便民服务用房租赁收入		9984.57	484.75	484.75	508.99	508.99	508.99	533.23	533.23
	数量	平方米		11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00
1.4	职工宿舍租赁收入		6703.80	314.86	314.86	341.09	341.09	341.09	367.33	367.33
	数量	平方米		24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
1.5	光伏发电屋顶租赁收入		328.40	15.57	15.57	16.35	16.35	16.35	17.16	17.16
	面积	平方米		35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64
	年均单价	元/平方米·年		4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86
2	存量建筑租赁分成收入		15799.18	754.77	754.77	804.49	804.49	804.49	854.20	854.20
2.1	菜市场租赁分成收入		588.02	28.51	28.51	29.81	29.81	29.81	31.10	31.10
	数量	平方米		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	月均单价	元/平方米·月		66.00	66.00	69.00	69.00	69.00	72.00	72.00

2.2	公租房租赁 分成收入		15211.16	726.26	726.26	774.68	774.68	774.68	823.10	823.10
	数量	平方米		89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	月均单价	元/平方 米·月		15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00
二	物业收入		24166.03	1168.35	1168.35	1222.68	1222.68	1222.68	1287.90	1287.90
1	产业园物业 收入		9221.54	446.04	446.04	467.54	467.54	467.54	491.72	491.72
	数量	平方米		248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方 米·月		1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83
2	老旧小区物 业收入		14944.49	722.30	722.30	755.14	755.14	755.14	796.18	796.18
	数量	平方米		760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方 米·月		0.88	0.88	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97
三	停车收入		86739.70	4155.49	4155.49	4426.66	4426.66	4426.66	4701.06	4701.06
1	公共停车收 入		69115.07	3304.02	3304.02	3532.16	3532.16	3532.16	3760.29	3760.29
1.1	大车位		1808.35	88.70	88.70	92.74	92.74	92.74	96.77	96.77

	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
1.2	小车位		39270.01	1853.71	1853.71	2008.19	2008.19	2008.19	2162.66	2162.66
	数量	个		3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
1.3	新能源汽车充电桩		28036.71	1361.61	1361.61	1431.23	1431.23	1431.23	1500.86	1500.86
	数量	个		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94
2	老旧小区停车收入		17624.63	851.47	851.47	894.50	894.50	894.50	940.77	940.77
2.1	老旧小区月租车辆停车		14813.46	716.04	716.04	751.68	751.68	751.68	790.56	790.56

	收入									
	数量	个		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/次		221.00	221.00	232.00	232.00	232.00	244.00	244.00
2.2	老旧小区非机动车充电收入		2811.17	135.43	135.43	142.82	142.82	142.82	150.21	150.21
	数量	个		1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00
	周转率	次/天		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电单价	元/次·个		1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22
四	广告收入		4975.44	239.74	239.74	253.21	253.21	253.21	266.85	266.85
1	厂房楼顶大牌广告		656.83	31.75	31.75	33.34	33.34	33.34	34.99	34.99
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均收费标准	万元/块		8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72
2	梅龙中心片区LED广告		821.16	39.69	39.69	41.67	41.67	41.67	43.76	43.76
	数量	块		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	年均收费标准	万元/块		22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
3	老旧小区广告收入		1907.70	91.80	91.80	97.20	97.20	97.20	102.60	102.60
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（小区出入口、电梯、路灯、充电桩等广告）	万元/处		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00
4	停车场广告收入		953.85	45.90	45.90	48.60	48.60	48.60	51.30	51.30
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00
5	隧道、桥梁广告收入		635.90	30.60	30.60	32.40	32.40	32.40	34.20	34.20
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00
五	九华河游船		5902.80	285.60	285.60	302.40	302.40	302.40	319.20	319.20

	收入									
	座次	座次/趟		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	游船出行频次	趟/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营时间	天		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/座次		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00
	合计		261174.10	12581.31	12581.31	13308.03	13308.03	13308.03	14049.11	14049.11

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-6 月)
	运营负荷(租赁、物 业、广告、老旧小区 停车)			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(公共停 车)			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	租赁收入		139390.13	7474.10	7845.58	7845.58	7845.58	8217.12	8217.12	4108.56
1	新建建筑租 赁收入		123590.95	6619.90	6941.23	6941.23	6941.23	7262.63	7262.63	3631.32
1.1	厂房租赁收 入		78550.74	4195.02	4385.71	4385.71	4385.71	4576.39	4576.39	2288.19
	数量	平方米		176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20	176558.20
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方 米·月		22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
1.2	功能用房租 赁收入		28023.43	1507.16	1586.48	1586.48	1586.48	1665.81	1665.81	832.90
	数量	平方米		36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11	36724.11
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方 米·月		38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00

1.3	便民服务用房租赁收入		9984.57	533.23	557.47	557.47	557.47	581.70	581.70	290.85
	数量	平方米		11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14	11221.14
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米·月		44.00	46.00	46.00	46.00	48.00	48.00	48.00
1.4	职工宿舍租赁收入		6703.80	367.33	393.57	393.57	393.57	419.81	419.81	209.90
	数量	平方米		24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41	24294.41
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米·月		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
1.5	光伏发电屋顶租赁收入		328.40	17.16	18.01	18.01	18.01	18.93	18.93	9.46
	面积	平方米		35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64	35311.64
	年均单价	元/平方米·年		4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36
2	存量建筑租赁分成收入		15799.18	854.20	904.35	904.35	904.35	954.49	954.49	477.25
2.1	菜市场租赁分成收入		588.02	31.10	32.83	32.83	32.83	34.56	34.56	17.28
	数量	平方米		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	分成系数			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	月均单价	元/平方米·月		72.00	76.00	76.00	76.00	80.00	80.00	80.00

2.2	公租房租赁 分成收入		15211.16	823.10	871.51	871.51	871.51	919.93	919.93	459.97
	数量	平方米		89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00	89662.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	分成系数			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	月均单价	元/平方 米·月		17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00
二	物业收入		24166.03	1287.90	1353.12	1353.12	1353.12	1421.03	1421.03	710.52
1	产业园物业 收入		9221.54	491.72	515.91	515.91	515.91	542.78	542.78	271.39
	数量	平方米		248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86	248797.86
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方 米·月		1.83	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02	2.02
2	老旧小区物 业收入		14944.49	796.18	837.22	837.22	837.22	878.26	878.26	439.13
	数量	平方米		760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00	760000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方 米·月		0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07
三	停车收入		86739.70	4701.06	4983.20	4983.20	4983.20	5268.58	5268.58	2634.29
1	公共停车收 入		69115.07	3760.29	3996.17	3996.17	3996.17	4232.04	4232.04	2116.02
1.1	大车位		1808.35	96.77	100.80	100.80	100.80	104.83	104.83	52.42

	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	单价	元/次		24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00
1.2	小车位		39270.01	2162.66	2317.14	2317.14	2317.14	2471.62	2471.62	1235.81
	数量	个		3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00	3065.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
1.3	新能源汽车充电桩		28036.71	1500.86	1578.23	1578.23	1578.23	1655.59	1655.59	827.79
	数量	个		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
2	老旧小区停车收入		17624.63	940.77	987.03	987.03	987.03	1036.54	1036.54	518.27
2.1	老旧小区月租车辆停车		14813.46	790.56	829.44	829.44	829.44	871.56	871.56	435.78

	收入									
	数量	个		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	单价	元/次		244.00	256.00	256.00	256.00	269.00	269.00	269.00
2.2	老旧小区非机动车充电收入		2811.17	150.21	157.59	157.59	157.59	164.98	164.98	82.49
	数量	个		1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00
	周转率	次/天		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	充电单价	元/次·个		1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34
四	广告收入		4975.44	266.85	280.71	280.71	280.71	294.75	294.75	147.38
1	厂房楼顶大牌广告		656.83	34.99	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59	19.30
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均收费标准	万元/块		9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
2	梅龙中心片区LED广告		821.16	43.76	45.95	45.95	45.95	48.26	48.26	24.13
	数量	块		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	年均收费标准	万元/块		24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81
3	老旧小区广告收入		1907.70	102.60	108.00	108.00	108.00	113.40	113.40	56.70
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（小区出入口、电梯、路灯、充电桩等广告）	万元/处		38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
4	停车场广告收入		953.85	51.30	54.00	54.00	54.00	56.70	56.70	28.35
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
5	隧道、桥梁广告收入		635.90	34.20	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	18.90
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
五	九华河游船		5902.80	319.20	336.00	336.00	336.00	352.80	352.80	176.40

	收入									
	座次	座次/趟		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	游船出行频次	趟/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营时间	天		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00
	单价	元/座次		38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
	合计		261174.10	14049.11	14798.61	14798.61	14798.61	15554.29	15554.29	7777.14

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（水电气）、外购原材料费、职工工资及福利费、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、摊销费以及利息支出，综合考虑实际年运营时间，运营期 2026 年与 2046 年运营时间均为 6 个月，2027 年至 2045 年为正常全年运营。

项目成本测算中单价按每 3 年增长 5%进行测算，系考虑通货膨胀率的基础上进行适度降低作为增长率。通货膨胀率，指一般物价总水平在一定时期（通常为一年）内的上涨率，也称为物价变化率，是货币超发部分与实际需要的货币量之比，用以反映通货膨胀、货币贬值的程度。经查阅国家统计局的数据，近 20 年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为 102.24，通货膨胀率平均值为 2.24%。计算后每 3 年增长 6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会水平，进行保守计算，选取每三年增长率 5%。因此本项目运营期内成本每 3 年上浮 5%。

1、外购燃料及动力费（水电气）

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 1180.31 万千瓦时（详见下表），用电单价按 0.6551 元/千瓦时计取，满负荷运营时用水、用气费用按 20 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 13960.68 万元。

表 5-30 本项目能耗情况一览表

项目	面积 (m²)	功率指标 (w/m²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量(万 wh)
建筑用电	46941.68	10.00	0.60	0.60	2160.00	36.50
室外工程	239291.00	1.00	0.60	0.60	2160.00	18.61
智慧管理系统						20.00
充电桩						1105.20
合计						1180.31

2、外购原材料费

项目运营期内,将产生如九华河大桥和池州大道下穿九华河隧道的路面标志标线补充、电梯零件耗损等外购原材料,综合市场调研,本项目外购原材料费暂按 60.00 万元/年计取,综合考虑市场价格变动,运营期内,外购原材料费每 3 年上浮 5%。运营期内外购原材料费为 1395.36 万元。

3、职工工资及福利费

项目运营期按管理人员按 2 人预计,其他人员按 25 人预计,年度工资福利费共计 189.63 万元(详见下表)。综合考虑池州市近年来通货膨胀率并结合市场价变化,工资、福利费每 3 年上涨 5%,运营期内,职工工资及福利费共计 4403.75 万元。

表 5-31 本项目人员构成一览表

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	2	11.4	2.28	27.36
2	其他工作人员	25	5.4	1.08	162
合计		27			189.36

4、修理费

本项目运营期修理费包含建构筑物及充电桩的修理和重置费,运营期修理费按固定资产年折旧额的 5%计,修理费共计 3706.62 万元。

5、管理费用

本项目运营期管理费用按经营收入的 1%考虑。运营期内，管理费用共计 2611.74 万元。

6、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，综合市场调研，运营期暂按 120 万计取，后每三年下降 30 万，从运营期 2031 年开始稳定在 60 万元/年。运营期内，其他成本（含营销费）共计 1440.00 万元。

7、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 460.00 万元。参照市场同类型项目价格，如下表所示：

表 5-32 周边同类型智慧平台维护参考价格一览表

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 27978.15 万元。

8、折旧费

（1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，原值为 190835.08 万元，折旧额为 3625.87 万元/年，运营期内，共计 72517.33 万元。

（2）机械设备折旧

机械设备折旧的折旧年限为 20 年，残值为 5%，原值为 1700.00 万元，折旧额为 80.75 万元/年，运营期内，共计 1615.00 万元。

因此，本项目折旧费合计 74132.33 万元。

9、摊销费

本项目摊销年限为 50 年，按每年 61.16 万元，运营期内，摊销费总额 1223.15 万元。

10、利息支出

本项目运营期的利息总支出为 74683.04 万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计 178016.67 万元，详见项目成本费用测算表。

表 5-33 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计	运营期						
			2026 年 (7-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	13960.68	277.63	594.92	634.58	674.24	713.90	713.90	713.90
2	外购原材料费	1395.36	30.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15
3	职工工资及福利费	4403.75	94.68	189.36	189.36	198.83	198.83	198.83	208.77
4	修理费	3706.62	92.67	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33
5	管理费用	2611.74	42.39	91.45	98.13	111.52	118.64	118.64	125.81
6	其他成本（含营销费）	1440.00	60.00	120.00	120.00	90.00	90.00	90.00	60.00
7	智慧系统维护费	460.00	10.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	27978.15	607.36	1261.06	1307.40	1343.92	1390.69	1390.69	1381.96
9	折旧费	74132.33	1853.31	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62
9.1	房屋和建筑物	72517.33	1812.93	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87
9.2	机械设备	1615.00	40.38	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75
10	摊销费	1223.15	30.58	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16
11	利息支出	74683.04	2648.04	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24
12	总成本费用合计	178016.67	5139.29	8815.07	8861.42	8897.93	8944.71	8944.71	8935.98
	其中：可变成本	27978.15	607.36	1261.06	1307.40	1343.92	1390.69	1390.69	1381.96
	固定成本	150038.52	4531.93	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01

续上表:

序号	项 目	合计	运营期						
			2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	13960.68	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90
2	外购原材料费	1395.36	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93
3	职工工资及福利费	4403.75	208.77	208.77	219.21	219.21	219.21	230.17	230.17
4	修理费	3706.62	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33
5	管理费用	2611.74	125.81	125.81	133.08	133.08	133.08	140.49	140.49
6	其他成本（含营销费）	1440.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	智慧系统维护费	460.00	22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
8	经营成本 (1+2+3+4+5+6+7)	27978.15	1381.96	1381.96	1403.97	1403.97	1403.97	1426.82	1426.82
9	折旧费	74132.33	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62
9.1	房屋和建筑物	72517.33	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87
9.2	机械设备	1615.00	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75
10	摊销费	1223.15	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16
11	利息支出	74683.04	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24	3786.24
12	总成本费用合计	178016.67	8935.98	8935.98	8957.99	8957.99	8957.99	8980.83	8980.83
	其中：可变成本	27978.15	1381.96	1381.96	1403.97	1403.97	1403.97	1426.82	1426.82
	固定成本	150038.52	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01	7554.01

续上表:

序号	项 目	合计	运营期						
			2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-6 月)
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	13960.68	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	356.95
2	外购原材料费	1395.36	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	40.20
3	职工工资及福利费	4403.75	230.17	241.68	241.68	241.68	253.76	253.76	126.88
4	修理费	3706.62	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	92.67
5	管理费用	2611.74	140.49	147.99	147.99	147.99	155.54	155.54	77.77
6	其他成本（含营销费）	1440.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00
7	智慧系统维护费	460.00	24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	13.00
8	经营成本 (1+2+3+4+5+6+7)	27978.15	1426.82	1450.47	1450.47	1450.47	1474.94	1474.94	737.47
9	折旧费	74132.33	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	3706.62	1853.31
9.1	房屋和建筑物	72517.33	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	3625.87	1812.93
9.2	机械设备	1615.00	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	40.38
10	摊销费	1223.15	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	30.58
11	利息支出	74683.04	3786.24	3786.24	3786.24	3763.69	3646.87	2906.40	1138.20
12	总成本费用合计	178016.67	8980.83	9004.48	9004.48	8981.93	8889.58	8149.11	3759.56
	其中：可变成本	27978.15	1426.82	1450.47	1450.47	1450.47	1474.94	1474.94	737.47
	固定成本	150038.52	7554.01	7554.01	7554.01	7531.46	7414.64	6674.17	3022.09

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 7%，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	7
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 4147.03 万元，附加税为 497.64 万元，其中：城市维护建设税税金为 290.29 万元，教育费附加税税金为 124.41 万元，其他附加税为 82.94 万元。综上，本项目增值税及附加共计 4644.67 万元。详见下表：

表 5-34 项目经营税金及附加

序号	项 目	单 位	合计 (万元)	运营期						
				2026 年 (7-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)
1	增值税		4147.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		21564.83	349.98	755.12	810.28	920.83	979.58	979.58	1038.82
1.2	增值税进项税		1267.93	25.40	54.08	57.35	60.87	64.15	64.15	64.41
1.3	固定资产进项抵扣		16149.88	324.58	701.05	752.93	859.96	915.43	915.43	974.42
2	附加税		497.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	290.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	124.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	82.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计		4644.67	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						
				2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)
1	增值税		4147.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		21564.83	1038.82	1038.82	1098.83	1098.83	1098.83	1160.02	1160.02
1.2	增值税进项税		1267.93	64.41	64.41	64.68	64.68	64.68	64.97	64.97
1.3	固定资产进项抵扣		16149.88	974.42	974.42	1034.15	1034.15	1034.15	1095.05	1095.05
2	附加税		497.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	290.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	124.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	82.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计		4644.67	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						
				2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-6 月)
1	增值税		4147.03	0.00	0.00	0.00	1100.24	1218.71	1218.71	609.36
1.1	增值税销项税		21564.83	1160.02	1221.90	1221.90	1221.90	1284.30	1284.30	642.15
1.2	增值税进项税		1267.93	64.97	65.27	65.27	65.27	65.58	65.58	32.79
1.3	固定资产进项抵扣		16149.88	1095.05	1156.64	1156.64	56.39			
2	附加税		497.64	0.00	0.00	0.00	132.03	146.25	146.25	73.12
2.1	城市维护建设税	7%	290.29	0.00	0.00	0.00	77.02	85.31	85.31	42.65
2.2	教育费附加	3%	124.41	0.00	0.00	0.00	33.01	36.56	36.56	18.28
2.3	其他附加费	2%	82.94	0.00	0.00	0.00	22.00	24.37	24.37	12.19
3	合计		4644.67	0.00	0.00	0.00	1232.27	1364.96	1364.96	682.48

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 5-35 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			建设期/运营期	运营期
		2023 年 (7-12 月)	2024 年 (1-12 月)	2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)
1	经营收入				4238.64	9145.36
2	成本	0.00	0.00	0.00	607.36	1261.06
3	税金	0.00			0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	0.00	3631.28	7884.30

续上表：

序号	年份	运营期				
		2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)
1	经营收入	9813.45	11152.26	11863.74	11863.74	12581.31
2	成本	1307.40	1343.92	1390.69	1390.69	1381.96
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	8506.04	9808.34	10473.05	10473.05	11199.35

续上表：

序号	年份	运营期				
		2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)
1	经营收入	12581.31	12581.31	13308.03	13308.03	13308.03
2	成本	1381.96	1381.96	1403.97	1403.97	1403.97
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	11199.35	11199.35	11904.06	11904.06	11904.06

续上表：

序号	年份	运营期				
		2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	14049.11	14049.11	14049.11	14798.61	14798.61
2	成本	1426.82	1426.82	1426.82	1450.47	1450.47
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	12622.29	12622.29	12622.29	13348.14	13348.14

续上表：

序号	年份	运营期				合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-6 月)	
1	经营收入	14798.61	15554.29	15554.29	7777.14	261174.10
2	成本	1450.47	1474.94	1474.94	737.47	27978.15
3	税金	1232.27	1364.96	1364.96	682.48	4644.67
4	净收益	12115.87	12714.39	12714.39	6357.19	228551.28

5.4.2 本期债券应付利息

 本项目建设期为 2023 年 7 月—2026 年 6 月，本项目专项债券计划发行金额为 94000.00 万元，发行期限均为 20 年期，2023 年 7-12 月已发行 2000.00 万元（其中 2023 年 7 月专项债券已发行 1000.00 万元，2023 年 8 月专项债券已发行 1000.00 万元），2024 年 1-12 月计划发行 7800.00 万元[其中 2024 年 6 月专项债券已发行 3800.00 万元(其中包含安徽省江南产业集中区第一污水处理厂(一期二系列 2.5 万 m³d)项目 2024 年 6 月发行的 2800.00 万元额度)，2024 年 8 月专项债券已发行 4000.00 万元]，2025 年 1-12 月计划发行 30000.00 万元（其中 2025 年 3 月专项债拟发行 1500.00 万元），2026 年 1-6 月计划发行 54200.00 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 4.20%计取，

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 5-36 本期债券还本付息表

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
2023 年 (7-12 月)		2000.00		2000.00	3.02%/ 2.99%	22.55	22.55
2024 年 (1-12 月)	2000.00	7800.00		9800.00	2.53%/ 2.34%	139.37	139.37
2025 年 (1-12 月)	9800.00	30000.00		39800.00	4.20%	879.84	879.84
2026 年 (1-12 月)	39800.00	54200.00		94000.00	4.20%	2648.04	2648.04
2027 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2028 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2029 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2030 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2031 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2032 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2033 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2034 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2035 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2036 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2037 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2038 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2039 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2040 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24

2041 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2042 年 (1-12 月)	94000.00			94000.00	4.20%	3786.24	3786.24
2043 年 (1-12 月)	94000.00		2000.00	92000.00	4.20%	3763.69	5763.69
2044 年 (1-12 月)	92000.00		7800.00	84200.00	4.20%	3646.87	11446.87
2045 年 (1-12 月)	84200.00		30000.00	54200.00	4.20%	2906.40	32906.40
2046 年 (1-6 月)	54200.00		54200.00	0.00	4.20%	1138.20	55338.20
合计						75724.80	169724.80

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 94000.00 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 4.20% 计取，每半年付息一次，债券期内应还本付息金额为 169724.80 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 5-37 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	
2023 年（7-12 月）	2000.00	22.55	0.00	22.55	0.00
2024 年（1-12 月）	9800.00	139.37	0.00	139.37	0.00
2025 年（1-12 月）	39800.00	879.84	0.00	879.84	0.00
2026 年（1-12 月）	94000.00	2648.04	0.00	2648.04	3631.28
2027 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	7884.30
2028 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	8506.04
2029 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9808.34

2030 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10473.05
2031 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10473.05
2032 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11199.35
2033 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11199.35
2034 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11199.35
2035 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11904.06
2036 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11904.06
2037 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11904.06
2038 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	12622.29
2039 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	12622.29
2040 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	12622.29
2041 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	13348.14
2042 年（1-12 月）	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	13348.14
2043 年（1-12 月）	92000.00	3763.69	2000.00	5763.69	12115.87
2044 年（1-12 月）	84200.00	3646.87	7800.00	11446.87	12714.39
2045 年（1-12 月）	54200.00	2906.40	30000.00	32906.40	12714.39
2046 年（1-6 月）	0.00	1138.20	54200.00	55338.20	6357.19
合计				169724.80	228551.28
本息覆盖倍数	1.35				

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 1.35。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	228551.28	216700.21	204849.13
还本付息合计	169724.80	169724.80	169724.80
本息覆盖倍数	1.35	1.28	1.21

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	

2023年(7-12月)	2000.00	22.55	0.00	22.55	0.00
2024年(1-12月)	9800.00	139.37	0.00	139.37	0.00
2025年(1-12月)	39800.00	879.84	0.00	879.84	0.00
2026年(1-12月)	94000.00	2648.04	0.00	2648.04	3419.35
2027年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	7427.03
2028年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	8015.37
2029年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9250.73
2030年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9879.86
2031年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9879.86
2032年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10570.28
2033年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10570.28
2034年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10570.28
2035年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11238.66
2036年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11238.66
2037年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11238.66
2038年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11919.84
2039年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11919.84
2040年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11919.84
2041年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	12608.21
2042年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	12608.21
2043年(1-12月)	92000.00	3763.69	2000.00	5763.69	12403.77
2044年(1-12月)	84200.00	3646.87	7800.00	11446.87	12008.59
2045年(1-12月)	54200.00	2906.40	30000.00	32906.40	12008.59
2046年(1-6月)	0.00	1138.20	54200.00	55338.20	6004.30
合计				169724.80	216700.21
本息覆盖倍数	1.28				

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	
2023年(7-12月)	2000.00	22.55	0.00	22.55	0.00
2024年(1-12月)	9800.00	139.37	0.00	139.37	0.00
2025年(1-12月)	39800.00	879.84	0.00	879.84	0.00
2026年(1-12月)	94000.00	2648.04	0.00	2648.04	3207.41
2027年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	6969.76
2028年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	7524.70
2029年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	8693.11
2030年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9286.68
2031年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9286.68
2032年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9941.21
2033年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9941.21

2034年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	9941.21
2035年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10573.26
2036年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10573.26
2037年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	10573.26
2038年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11217.38
2039年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11217.38
2040年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11217.38
2041年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11868.28
2042年(1-12月)	94000.00	3786.24	0.00	3786.24	11868.28
2043年(1-12月)	92000.00	3763.69	2000.00	5763.69	11868.28
2044年(1-12月)	84200.00	3646.87	7800.00	11446.87	12126.19
2045年(1-12月)	54200.00	2906.40	30000.00	32906.40	11302.80
2046年(1-6月)	0.00	1138.20	54200.00	55338.20	5651.40
合计				169724.80	204849.13
本息覆盖倍数	1.21				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.35，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.28，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.21，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94000.00万元，发行期限为20年期，2023年7-12月已发行2000.00万元（其中2023年7月专项债券已发行1000.00万元，2023年8月专项债券已发行1000.00万元），2024年1-12月计划发行7800.00万元[其中2024年6月专项债券已发行3800.00万元(其中包含安徽省江南产业集中区第一污水处理厂(二期二系列2.5万m³d)项目2024

年6月发行的2800.00万元额度），2024年8月专项债券已发行4000.00万元]，2025年1-12月计划发行30000.00万元（其中2025年3月专项债拟发行1500.00万元），2026年1-6月计划发行54200.00万元。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4.20%计取，每半年计息一次，到期一次性还本。建设期及经营期的利息金额为75724.80万元，还本付息总额为169724.80万元。

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 usage 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)等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、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。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科创产业园，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，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与论证、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

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

项目建成后入驻企业生产所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。同时本项目梅龙中心片区环境整治工程中运营过程中可能会发生雨污水管网破损导致的污水泄露从而对地下水及地表水产生污染，同时梅龙中心片区环境整治工程市民文体活动中心和菜市场运营过程可能会产生由于管理不当产生污水横流和噪音污染等现象。

2、控制措施

项目运营过程中应当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。此外在醒目位置通过张贴标语等措施提升往来居民不要大声喧哗，避免噪音污染。

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

皖江江南新兴产业集中区北临长江，南依九华山，东邻铜陵市，西接池州市区，规划面积 216 平方公里，其中先期工作将从 37 平方公里的起步区开始。定位为“长三角新兴产业合作示范区、全省高质量发展动力源、皖江城市带联动发展支撑极、产城融合绿色发展新城区”。近年来，集中区加强与深圳市商用显示系统产业促进会、合肥工业大学等单位 and 高校院所开展合作，为高质量发展积蓄动能。与此同时，加强科研攻关，提升自主创新能力，也给企业发展带来动力。尽管集中区近年发展势头较好，科创产业实现从无到有，从有到大的转变，但龙头企业还不多，发展基础还比较薄弱。

项目建设牢牢把握经济社会发展趋势、构建“科技+”体系，以建设创新型示范区为抓手，以区域融合、特色发展为引领，以全面改革创新、科技开放合作为动力，着力加强集中区内交通基础设施建设、生态环境提升、配套服务设施提升，有力的提升区集中区内科创产业发展条件，增强了科技创新供给，集聚了创新型人才，有利于完善企业为主体的产学研用协同创新机制，优化科技创新创业环境，形成大众创新、万众创业的新局面，闯出一条具有集中区特色科技创新发展的新路子，为新时期集中区实现新发展奠定了基础，为国家新型基础设施建设提供产业支持。因此，项目建设是必要的。

9.1.2 项目实施公益性

近年来，新冠肺炎疫情全球大流行使这个大变局加速演变，国际环境日趋复杂，新一轮科技革命和产业变革深入发展，数字化、网络化、智能化发展深刻改变区域间比较优势和发展位势，围绕科技和产

业制高点的竞争空前激烈。国家将创新放在现代化建设全局的核心地位，科技自立自强已成为国家发展的战略支撑。安徽省正大力推进人才强省、科技强省，着力推动科技创新攻坚力量和成果转化运用体系建设，促进经济高质量发展。“十四五”期间，皖江江南新兴产业集中区必须科学谋划科技创新思路，加强科技自身发展，不断提高区域科技综合实力和科技创新能力，实现科技对经济社会发展的支撑和引领，推动经济增长转到依靠创新驱动发展的轨道上来。才能在激烈的产业竞争中赢得优势、掌握主动，为我国建设科技强国作出更大贡献，从而引领产业升级，抢占未来产业发展制高点，为共同富裕建设奠定坚实基础。

本项目建设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，涉及产业园基础设施工程和园区配套基础设施工程等多方面，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：主要包括租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入、九华河游船收入等相关收入，运营期内项目总收入为 261174.10 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 27978.15 万元，税金及附加共计 4644.67 万元，因此，运营期内项目总收益为 228551.28 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 1.35，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.28，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.21。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 项目投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目投资合规性

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 195592.96 万元，并已通过专家评审，取得项目立项批复、可研批复、环境影响报告表的批复、规划选址及用地预审、节能承诺备案表、建筑工程施工许可证、项目航道通航条件影响评价的审核意见等，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 2022 年 6 月 30 日取得项目立项批复，文号为：江南管产〔2022〕90 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。本项目的项目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。同时本项目项目建议书按正常审批程序报审，符合政策要求。

2、项目可行性研究报告决策

本项目已于 2022 年 7 月 15 日取得项目可研批复，文号为：江南管产〔2022〕111 号，项目代码为：2206-341763-04-01-429840；

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。

3、项目环境影响报告表批复

本项目已于 2022 年 7 月 19 日取得皖江南新兴产业集中区生态环境局出具的《关于安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目环境影响报告表的批复》（江南环审〔2022〕13 号），原则同意本项目环境影响报告表所列工程的性质、规模、地点、采用的施工工艺和防止污染、防止生态破坏的措施；

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。

4、项目规划选址及用地预审

本项目已于 2022 年 7 月 20 日取得池州市自然资源和规划江南产业集中区分局出具的《关于皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础

设施建设工程项目规划选址及用地预审的意见》，本项目不占用永久基本农田和生态保护红线，同意选址；

本项目于 2022 年 7 月 20 日取得池州市交通运输局发布的《关于征求池州大道下穿九华河隧道工程选址意见的复函》（池交港航〔2022〕10 号），本项目子项池州大道下穿九华河隧道工程与《池州港总体规划》（2035 年）不冲突，选址可行；

本项目符合《池州市城市总体规划（2013-2030 年）》（2015 年）、《池州港总体规划》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。

5、项目节能承诺备案表

本项目已于 2022 年 7 月 20 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。

6、建筑工程施工许可审批

本项目已于 2022 年 7 月 20 日取得建筑工程施工许可审批，准予开工；

取得施工许可，标志着项目已进入正式施工阶段，为未来项目顺利竣工验收打下坚实基础，确保了形成实物投资，有力的支撑了经济社会发展。

7、项目航道通航条件影响评价的审核意见

本项目于 2022 年 7 月 22 日取得池州市交通运输局发布的《关于九华河大桥及接线工程航道通航条件影响评价的审核意见》（池交港航〔2022〕12 号），本项目子项九华河大桥及接线工程与《池州港总体规划（2035 年）》无冲突，工程选址方案基本可行；

取得项目航道通航条件影响批复，标准着项目建设内容与范围内涉及航道无冲突，对区域水运交通未来发展不产生影响，同时有利于本项目范围内未来发展，提升未来交通便利性。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 195592.96 万元，其中拟申请专项债券 94000.00 万元，占总投资的 48.06%，其余 101592.96 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：附件 3、项目公司承诺函），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、物业收入、停车收入、广告收入、九华河游船收入等收入，运营期内共计 261174.10 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、智慧平台维护费等运营成本，运营期内共计 27978.15 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，徽州区积极发挥财政职能作用，面对外部环境复杂多变、新冠肺炎疫情严重冲击、努力克服新冠肺炎疫情和特大洪涝灾害带来的不利影响，统筹疫情防控和经济社会发展，尤其是 2022 年奥密克戎变异毒株导致的新冠肺炎疫情对经济社会发展带来的不确定性、复杂性、此起彼伏性和严峻性等情况，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，充分考虑项目建设内容和规模，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 195592.96 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 94000.00 万元，占总投资的 48.06%，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 1.35，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 94000.00 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 94000.00 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 个方面做出来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

本项目已经完成项目前期审批手续中的项目立项批复、可研批复、环境影响报告表的批复、规划选址及用地预审、节能承诺备案表、建筑工程施工许可证、项目航道通航条件影响评价的审核意见等项目前期手续，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 195592.96 元以内。项目建设完成后确保可以顺利投入使用，初步达到提升皖江江南产业集中区创新创业基础设施建设水平，优化创新创业发展环境。

2、中期目标

通过项目建设，使得具有池州特色的区域创新体系基础初见雏形，激励自主创新的体制机制和政策体系进一步完善，创新平台布局日趋合理，创新能力大幅度提升，科技创新生态更加优化，科技创新成为驱动经济发展方式转变的主导力量。

3、长期目标

项目运营期内完成 261174.10 万元营业收入，创造 228551.28 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创新创业生态环境，使得区域科技创新体系更加完善，各类创新要素高效便捷流通，科技资源实现高水平开放共享，科技实力、经济实力大幅跃升，省级创新型城市建设水平更高，区域创新能力保持全省第一方阵并争先进位，初步建成区域具有重要影响力的科技创新策源地和创新型城市，加速全面融入长三角科技创新共同体，助力池州市成为长三角重要的科技成果转移转化高地。

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科创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:		195592.96	
		其中: 财政拨款		101592.96	
		债券资金		94000.00	
总体目标	实施目标（2023 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: 通过项目建设提升长江经济带（池州）“科创+产业”融合发展水平，促进创新型城市建设				
	目标 2: 通过项目提升皖江江南新兴产业集中区科技创新发展水平，促进产业结构优化升级，提升核心竞争力				
	目标 3: 通过项目提升皖江江南新兴产业集中区基础设施建设水平，完善配套服务设施建设水平				
	目标 4: 通过项目增加就业岗位，提升居民收入，提高居民幸福感及获得感				
目标 5: 通过本项目的系统规划，提高资源集约节约利用水平					
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	完成产业园基础设施工程、产业园基础设施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	项目完成及时性	已于 2026 年 7 月投入使用	准时投入运营
		投资指标	项目总投资	控制在 195592.96 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 27978.15 万元以内	全面完成
	偿债	偿债风	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 风 险 管 理	险指标	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 261174.10 万元	全面完成
			本项目运营收益	运营期内收益不小于 228551.28 万元，顺利归还债券本息	全面完成
			债券本息覆盖率	≥1.35 倍	全面完成
			增加财政收入	运营期内不低于 4644.67 万元税收	全面完成
		社会效 益指标	基础设施建设	带动周边基础设施建设水平，改善基础设施面貌	全面完成
			改善区域投资环境	通过项目建设带动集中区的综合区域竞争力，改善区域发展环境	全面完成
			改善交通现状	减少车辆，减少乱停乱放，保障道路畅通，减少交通拥堵及事故发生率	全面完成
			新型工业化建设	显著提升池州市新型工业化建设水平	全面完成
			创新创业水平	大大提升集中区创新创业实力，推动科技创新能力显著增强	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 614 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。

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：2022年7月21日

附件二：项目收支依据

一、收入依据

1、租赁收入

（1）新建建筑租赁收入

①厂房租赁收入



400平至2000平厂房仓库出租

池州-池州周边

池州市贵池区开发区清溪大道357号

1000m²
建筑面积

0.63元/m²/天
1万/月



有500平方厂房出租，离梅里3公里。

池州周边-其他

池州市贵池区

500m²
建筑面积

0.67元/m²/天
5500元/月

②功能用房租赁收入

58同城·房产


请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

池州58同城 > 池州房产信息 > 池州写字楼出租 > 池州周边写字楼出租 > 其他写字楼出租

(出租) 道洲科技产业园110万配家具场地

纯写字楼 新房 随时入驻 随时可看 租金会发展 可注册 独栋 可分割 办公家具 免费车位 更新于2022-05-29 101人已浏览

生成房源报告 ☆ 收藏 0人气 举报



1.3元/m²/天

110m²
建筑面积

13~27个
推荐工位数

简装
装修程度


楼盘：池州市道洲科技产业园

地址：池州周边区-其他 凤凰大道与金同路交叉口~...

方小健 ★★★★★
池州市道洲科技产业园有限公司
营业执照编号：91341700MA2N083CSR

微信扫码咨询

电话联系TA 在线沟通



1.24元/m²/天

700m²
建筑面积

110~221个
推荐工位数

简装
装修程度

楼盘：优拓汽车配件制造有限公司

地址：池州周边区-其他 经济技术开发区金安工业园...

周小姐
个人
已在58注册3年
已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA 在线沟通

③便民服务用房租赁收入



楼上有3个房间厨房卫生间

池州-青阳 | 青山新城-西区 | 空置中

126m²
建筑面积

5000元/月
1.32元/m²/天

商业街店铺



烟酒店迁址，现低价转让

池州-贵池 | 南湖商业步行街(南湖商业街店) | 空置中

50m²
建筑面积

2200元/月
1.47元/m²/天

商业街店铺

④职工宿舍租赁收入

池州房产网 > 池州整租房 > 贵池整租房 > 商之都整租房

粮食局宿舍 3室1厅1卫

2小时前



58同城

800 元/月 押一付三

租赁方式：整租

房屋类型：3室1厅1卫 75 平

朝向楼层：南 共3层

所在小区：粮食局宿舍(在租 4 套)

所属区域：贵池 商之都

详细地址：永胜巷 附近高薪工作 查看地图

用58App扫码看电话

微聊

池州二中教师宿舍楼 3室1厅1卫

07-05



1100 元/月 年付

租赁方式：整租

房屋类型：3室1厅1卫 81 平

朝向楼层：南 共4层

所在小区：池州二中教师宿舍楼(在租 4 套)

所属区域：贵池 波斯曼广场

详细地址：长江南路 附近高新工作 查看地图



用58App扫码看电话



微聊

⑤光伏发电屋顶租赁收入



世纪新能源网

来自雪球 发布于01-19 18:25

+ 关注

芜湖繁昌屋顶光伏经营权出租：最低限价4元/m²/年 期限20年+6年！

北极星太阳能光伏网 新闻 政策 招投标 项目 技术 火电 风电 光伏 水电 售电 招聘 学社 直播 商务通 企业注册 企业登录 个人注册

当前位置：光伏 > 户用光伏 > 政策 > 正文

安徽金寨县白塔畈镇整县推进屋顶分布式光伏开发工程实施方案

2022-01-14 10:41 来源：金寨县人民政府 关键词：整县推进分布式 屋顶光伏 安徽光伏市场 收藏 1 点赞



近日，金寨县白塔畈镇整县推进屋顶分布式光伏开发工程实施方案出台，方案指出，到2021年底，完成可利用分布式光伏建设屋顶面积54.05万平方米，装机容量近48.65兆瓦。其中机关企事业单位公共建筑屋顶面积为1.84万平方米，可装机容量1.68兆瓦；农村居民住房屋顶面积为52.21万平方米，可装机容量46.97兆瓦。



四、主要运营模式

(一) 出租屋顶：由屋主向投资建设运营企业出租屋顶，按实际使用面积计取租金。租金标准为：民房屋顶5元/平方米，党政机关事业单位及工商企业屋顶4元/平方米。出租屋顶的农户每年还可以从本户屋顶光伏电站分享0.02元/度的发电收入。租金自并网发电之日始计算，通过打卡形式一年一支付。

(2) 存量建筑租赁分成收入

① 存量建筑分成说明

安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司

情况说明

皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目中菜市场及公租房所涉资产均为我公司自有资产（详见申报材料资产情况说明），为提升科创产业园配套生活服务设施，打造基础设施完备的科创产业园，经我公司研究并报管委会审议通过，现我公司拟对其进行改造提升，并作为“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”子项申请安徽省非标政府专项债，同时债券存续期内，将其建筑租金收入的 50%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”还债付息。



① 菜市场租赁分成收入

商业街店铺 新房 临街 上水 下水 380V 更新于2022-05-14 46人已浏览

6人气 举报



6420元/月 2.14元/m²/天

100m²
建筑面积

商业街店铺
物业类型

12个月
起租期

区域: 贵池区

地址: 长江中路/池阳路(路口) 地图



成女士
个人
已在58注册1年
已实名认证



微信扫码咨询



9000元/月 2.94元/m²/天

102m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

12个月

起租期

区域: 贵池区

地址: 秋浦花园

地图



仇先生

个人

已在58注册5年

已实名认证



微信扫码咨询

②公租房租赁分成收入

江南产业集中区公共租赁住房租赁合同

出租人（以下简称甲方）：安徽省江之南建设发展有限公司

承租人（以下简称乙方）：安徽加多利铝业科技有限公司

为方便招商企业（乙方）员工入住公租房和入住后的管理，按照《中华人民共和国民法典》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》、《安徽省江南产业集中区公共租赁住房建设管理办法（试行）》有关规定，由乙方与甲方签订本租赁合同，并由乙方履行承租人的各项义务。甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方租赁公共租赁住房的有关事宜达成如下协议，双方共同遵守：

的，双方重新签订租赁合同。

第五条 租金与物业管理费

该房屋按建筑面积计算租金和物业管理费，租金标准暂定

13元/平方米·月；物业管理费标准暂定 元/平方米·月。租

赁期内，按照江南产业集中区公共租赁住房管理相关规定调整租金、物业管理费标准的，乙方承诺按照调整后的标准缴纳。

江南产业集中区公共租赁住房租赁合同

出租人（以下简称甲方）：安徽省江之南建设发展有限公司

承租人（以下简称乙方）：池州数字产业园管理有限公司

为方便招商企业（乙方）员工入住公租房和入住后的管理，按照《中华人民共和国民法典》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》、《安徽省江南产业集中区公共租赁住房建设管理办法（试行）》有关规定，由乙方与甲方签订本租赁合同，并由乙方履行承租人的各项义务。甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方租赁公共租赁住房的有关事宜达成如下协议，双方共同遵守：

第五条 租金与物业管理费

该房屋按建筑面积计算租金和物业管理费，租金标准暂定13元/平方米·月；物业管理费标准暂定元/平方米·月。租赁期内，按照江南产业集中区公共租赁住房管理相关规定调整租金、物业管理费标准的，乙方承诺按照调整后的标准缴纳。

2、物业收入单价依据

（1）产业园物业收入

池州市创业示范园物业管理服务项目招标公告

浏览次数： 510

信息来源：池州经济技术开发区

发布时间：2020-03-09 17:11



受池州市精信人力资源服务有限公司委托，现对池州市创业示范园物业管理服务项目进行公开招标，欢迎合格的投标人参与投标。

一、项目名称及内容：

1、项目名称：池州市创业示范园物业管理服务项目

2、项目编号：弘康招字（2020）003号

3、项目概况：池州市创业示范园位于清溪大道229号，占地40亩，一期建设两栋厂房（2#、5#）

建筑面积17185.04平方米。

4、项目内容：池州市创业示范园的安全保卫、卫生保洁、水电管理维修、交通及环境秩序维护、绿化养护等，其中设物业服务项目经理管理人员1人（兼水电管理），保安2人，保洁员1人（包含垃圾运输等）；具体详见采购需求及招标文件。

5、项目控制价：35万元/年。

6、服务期：2年。

二、投标人资格条件：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、供应商在中华人民共和国境内合法注册的、具备本项目经营范围的独立法人；

3、供应商存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为中标候选人，不得

池州58同城 > 池州房产信息 > 池州 / 房出租 > 东至 / 房出租 > 城区 / 房出租

(出租) 安徽池州大渡口经济开发区产业园区招商

更新于2022-05-08 | 68人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



90万/月 0.3元/m²/天

100000m² 建筑面积
暂无数据 厂房类型
暂无数据 起租面积

区 域: 东至区 - 城区
 地 址: 安徽池州大渡口经济开发区(安徽石台经济开... [地图](#)

物业费 1.5元/平米/月

陈总
 个人
 已在58注册1年
 已实名认证

微信扫码关注

电话联系TA

在线沟通

(2) 老旧小区物业收入

桃园小区

贵池·商之都-长江中路230号 [查看地图](#)

小区概况 二手房 价格行情



9146元/m² 持平 比上月
 7月挂牌均价

物业类型	公寓住宅	权属类别	商品房住宅
竣工时间	暂无	产权年限	70年
总户数	暂无	总建筑面积	暂无
容积率	暂无	绿化率	暂无
建筑类型	小高层	所属商圈	商之都
统一供暖	否	供水供电	民用
停车位	暂无	物业费	0.9元/平米/月
停车费	暂无		
车位管理费	暂无		
物业公司	暂无		
小区地址	长江中路230号		
开发商	暂无		

在售楼房 8套 > 在租房源 17套 >

池州58同城 > 池州房产信息 > 池州二手房 > 贵池二手房 > 乐天玛特二手房 > 翠微苑

城关本部第十一中翠微苑中间楼层76平两居室67.8万随时看房

下载App领红包
 房源编号: 2598090123488268



安选 ● 实地核验

67.8万 8922.0元/m²
 首付及税费详请咨询经纪人

2室1厅1卫 76m² 南
 低层(共6层) 简单装修 2004年竣工/普通住宅

满五 唯一住房

所属小区 [翠微苑](#) [地理位置](#)
 所属区域 贵池 乐天玛特

物业费 1.0元/平米/月

方荣 4.6分
 佣金≤1.0% 中墅房地产

相似小区房源推荐

3、停车收入

(1) 公共停车收入

①大车位

<div><div>关于城南货运停车场收费标准</div><div><div>一、停车收费实行计时累计收费，收费标准为：</div><div>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。</div><div>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。</div><div>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。</div><div>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。</div><div>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。</div><div>四、本批复自发文之日起执行。（5月8日）</div><div>(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</div></div></div>
--

关于高铁站出口停车场停车收费标准的函

<div><div>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</div><div>安徽九华山旅游客运有限责任公司：</div><div>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：</div><div>一、机动车停车服务收费标准</div><div>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）；</div><div>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）。</div><div>机动车连续停放采用累计计时收费。</div><div>进入停车场未超过30分钟的车辆免收停车服务费。</div><div>二、车型分类</div><div>小型车：指7座（含）以下客车或蓝色牌照的机动车。</div><div>大型车：除小型车以外其他车型，主要指黄色牌照的机动车。</div></div>
--

②小车位

第三章 机动车停放服务收费标准

第十三条 城市道路及政府投资的公共停车场机动车停放服务

- (1) 收费时间：每日7：30至18：00
- (2) 收费标准：采用按次计时分段累进方式计费。具体标准如下：

停 车 时 间	收 费 标 准
30分钟以内（含30分钟）	免 费
30分钟以上至2小时以下（含2小时）	3元/车·次
超过2小时以上的，以小时为计费单位	1元/车·小时

备注：

(1) 停车时间超过免费停放时间30分钟的，免费停放时间计入停车收费时间；

(2) 计费停车时间不足2小时的，按2小时（一个收费单位）计算；

(3) 全天收费不超过15元；

(4) 执行公务的军车、警车、消防车、献血车、卫生救护、救灾抢险、环卫保洁、医疗废物转运、园林绿化、市政设施维护、应急抢险以及喷涂统一标识的执法执勤车辆免收停车服务费；

(5) 其余时间免收机动车停放服务费



③ 新能源汽车充电桩



< 电站详情

联行 国网池州供电公司1号城市快充站

暂无评分

营业时间: 00:00:00-23:59:59

投入运营

上次充电功率/电压 61~61kW 607~611V

+ 添加爱车, 精确适配

安徽省池州市贵池区昭明大道与福康路交叉口东南方向杏花村停车场

价格信息

平 当前12:00-17:00

1.75 元/度起

(2) 老旧小区停车收入

①老旧小区月租车辆停车收入

(1) 厂房楼顶大牌广告



大牌

数量: 46条

价格区间: 85000元

经营单位: 9家

资源标签: 东至县经开区安徽华泰化工股份有限公司厂区

资源上传时间区间: 2020.07-2017.07

[查看资源](#)

[查看经营单位](#)



青阳县经开区安徽成飞铜业有限公司厂区

报价 ¥9,000.0/年

[询价](#)

[QQ交谈](#)

[13683111290](#)

[北京博瑞志远广告有限公司](#)

TOP
2

(2) 梅龙中心片区 LED 广告

[首页](#) > [安徽](#) > [池州](#) > [贵池区](#) > LED屏



池州贵池区长江路乐天玛特户外LED大屏

媒体编号: AH-CIZ0052 更新时间: 2018-9-25 浏览量: 48次

媒体位置: 池州 贵池区 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 面议

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体数量: 1 x 个

总市场价: 25.00万元/块

[导出PPT](#)

[意向清单](#)

[在线咨询](#)

[立即预定](#)

[首页](#) > [安徽](#) > [池州](#) > [贵池区](#) > LED屏



池州贵池区长江中路与秋浦中路交口利群时代商场户外led大屏

媒体编号: AH-CIZ0072 更新时间: 2021-12-2 浏览量: 14次

媒体位置: 池州 贵池区 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: 22.50万元/块

[导出PPT](#)

[意向清单](#)

[在线咨询](#)

[立即预定](#)

PK

购物车

在线咨询

立即预定

(3) 老旧小区广告收入

(2) 转让期限：3年（自双万签订《池州铜冠花园2#楼户外LED广告位使用权转让合同》后次月1日算起）。

三、转让标的的资产评估及备案情况

1、评估机构：万隆（上海）资产评估有限公司安徽分公司

2、评估基准日：2016年8月31日。

3、评估报告名称及文号：《铜陵有色铜冠池州房地产开发有限公司拟了解资产价值所涉及的位于池州铜冠花园2#楼户外LED广告位3年使用权价值项目评估报告》（万隆评报字（2016）第1003号）。

4、评估对象：池州铜冠花园2#楼户外LED广告位3年使用权。

5、评估结果：池州铜冠花园2#楼户外LED广告位3年使用权评估值为人民币壹佰壹拾贰万贰仟叁佰元整（CNY112.23万元）。

6、评估备案机构：池州市政府国有资产监督管理委员会。

四、转让方

池州市住房和城乡建设委员会。

五、转让标的的权属状况及批准情况

池州社区灯箱广告，社区滚动灯箱广告，小区灯箱广告效果优势

更新时间：2018-12-09 20:48:39 信息编号：5853834 发布者IP：60.168.71.128 浏览：39次



发布企业

认证

报价

关键词

所在地

手机

总监

在线咨询

安徽智美优合广告传媒有限公司

113.00万元

池州秋浦花园3年广告投放

贵池区长江中路159号

13305699863

马经理 请说明来自顺企网，优惠更多

 QQ交谈

让卖家联系我

(4) 停车场广告

户外媒体——小区道闸广告



道闸尺寸: 350厘米(宽)*75厘米(高)
机身: 46厘米(宽)*91厘米(高)
发布形式: 户外车贴
媒体价格: 正面: 2200/月/面
背面: 1600/月/面
机身: 600/月/面

媒体介绍:

1. **阅读人群质量高**：针对人群均为最具消费能力的高收入人群。
2. **针对性**：根据对其的选择，直接将广告给真正的受众，具有强烈的选择性和针对性。
3. **持续性**：广告持续时间长相对较长，从车主停车在道馆前，到保安开始道馆，车主关注道馆广告的时间一般会持续1分钟以上。就能更好的让受众反复的读取和了解广告的信息，直到最后根据自己的需求做出购买。
4. **强迫性**：具有强迫受众读取的特性。
5. **高效性**：最大限度的使广告信息被广告受众阅读。

2002 年 4 月 20 日 星期一



楼宇社区人行通道门禁灯箱广告媒体

报告编号: QW201711190006 发布日期: 2021-6-10 版本号: 1.0/1.0

媒体位置: 全网 全网

起租日期: 立即可上

起唱说明：先割先得，仅单个画

当前方案: 1月(周期)+一线(层级)+单造(技术)+24小时(班次)+硬直控专项发展

制作服务： 王

安装服务: 无

其他说明：无

標準時間: 1 分 30 秒

彈球數量: 英寸

总市场价: **¥7,600.00**元/月

道闸媒体



SIKCM
思奇传媒



媒体	道闸广告
规格	宽80cm*300cm(高"宽") 高80cm*300cm(高"高")
刊例价格	8000元/面/4周
周期	1个月起报(10个框)
媒体类别	社区楼宇媒体
备注	最终执行价格由数量来定， 具体尺寸由以实际为准

1 处于社区车辆必经之路，其高频性是其他媒体不可比拟的，每天进出途中不断地反复，具有强制性特点，广告暴露频次达3.6次/天/人。

2 社区道闸广告具有强烈的视觉冲击力，画面篇幅大，近距观看，具有百分比的到达效果，由此构建一个无缝化、精确化的传播模式。

(5) 隧道桥梁收入

池州桥梁广告

媒体编号: QW201802140001
 更新时间: 2022-5-23
 浏览量: 1863次



媒体位置: 全网 全网

起租日期: 立即可上

起租说明:

当前方案: 面议

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体数量: 1 x 个

总市场价: 18.00 万元/年

导出PPT
 意向清单
 在线咨询
 立即预定

项目名称: 恩施市五峰山隧道黄石大桥方向出口处广告牌二年经营权

项目编号: HB2022DF102001

挂牌价格: 17.50万元/年

报名保证金: 40000元

挂牌时间: 2022-4-1 至 2022-4-15

出租面积: 面积为273平方米, 尺寸为42m*6.5m

联系人: 陈海燕

联系方式: 0718-8420625

网 址: www.zhcqjy.com

地 址: 恩施州传媒中心报社大楼裙楼2楼

交易机构: 武汉光谷联合产权交易所恩施产权交易有限公司

(5) 九华河游船收入

画舫与电动自划船的起点均在市城市规划馆游船码头，但运行区域有所不同。画舫的日间行驶路线从游客中心码头出发，途径兴济桥、清溪河诗文化长廊、雉戏文广场、秋浦路桥、南门桥、孝肃街码头、烟柳园吊桥、长江南路桥、白洋河闸口返程，全程6公里，沿途不停靠。自划船运行区域是从游客中心为租赁起止站，仅限于汇景桥到兴济桥之间水域，不得超区行驶，原则上中途不停靠，特殊情况下，工作人员协助游客安全上岸，并做好安全防护措施。据了解，画舫的夜间项目目前尚未开放。画舫和自划船的乘坐票价如下：

清溪河游船价目表

自划船	60元/张	优惠票35元/张
-----	-------	----------

【平天湖徒步行】

房型推荐：大九华宾馆商务标准间

用餐推荐：50元~100元/人/餐

自行车租赁：1000元

(80辆自行车，含交通运输费)

平天湖游船：50元/人

平天湖垂钓：渔具自备（代购:200元/套）

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](#)】

