

叶集区租赁住房建设项目专项债券

实 施 方 案

六安市叶集区财政局
六安市叶集区住房和城乡建设局
安徽皖西国有投资控股集团有限公司

2025 年 2 月 21 日

目 录

一、实施方案概要	1
二、发行人及项目实施方简介	4
（一）区域情况简介	4
（二）区域经济情况	4
（三）区域财政收支情况	5
（四）项目实施主体情况	5
三、项目基本情况	7
（一）项目建设指导思想	7
（二）建设地点	7
（三）建设内容及规模	7
（四）项目实施计划	9
四、项目事前绩效评估	10
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	10
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度	11
（三）项目资金来源和到位可行性	11
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	12
（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点	12
（六）项目绩效评估	14
五、项目建设方案	18
（一）规划目标	18
（二）项目定位	19
（三）规划结构	20
（四）功能分区与空间布局	21
（五）公建配套	22
（六）建筑设计	23
六、项目经济社会效益分析	26
（一）经济效益	26
（二）社会效益	26
（三）项目预期绩效评估	27
七、项目投资估算及资金筹措	30
（一）投资估算	30
（二）项目建设投资计划	32
（三）资金筹措方案	32
八、项目预期收益测算	34
（一）收入测算	34
（二）运营成本测算	39
（三）经营期项目收益的预测	42
九、资金平衡方案	44
（三）融资平衡情况	44
（一）项目融资本息	48
（二）平衡方案现金流量测算表	50

十、债券发行方案	53
（一）发行依据	53
（二）发行计划	54
（三）发行场所	55
（四）品种和数量	55
（五）兑付安排	55
（六）发行费	55
（七）承销或招投标	55
（八）信息披露计划	55
十一、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估	57
（一）项目风险及控制措施	57
（二）投资者还款保障措施	58

叶集区租赁住房建设项目专项债券实施方案

一、实施方案概要

近年来，随着叶集区社会经济的飞速发展，城市人口急剧增加，城市规模迅速扩大，城市面貌日新月异，城市建设是一个城市社会和经济发展的直接显现，所以必须把注意力转到提高城市的品位和质量上来，这是现实的选择，也是目前城市发展的必然选择。

大力提高人民群众特别是城郊农民的居住水平，是构建和谐社会和实现现代化的重要内容之一。低收入家庭、城镇农民困难家庭的住房问题是影响人民群众居住条件改善的重要因素，也是制约全面建成小康社会和基本实现现代化的重要因素之一。党和政府十分重视低收入家庭和城镇生活困难家庭的居住条件改善问题。只有着力保障和改善民生，经济发展才有持久的动力，社会进步才有牢固的基础，国家才能长治久安。

农民租赁房建设项目建设涉及人民群众的切身利益，是一项最为敏感、最为复杂的“民心”工程。是为完善城镇功能，提高城镇品位，改善居住环境，提升市民生活质量，实现城市的大发展、大建设，加速推进城市城镇化战略而实施的重大工程。叶集区正是抓住了这一千载难逢的机遇，更新理念，启动建设本项目，从经营城市方面做大做强，力求通过环境改造，打造旅游之城，通过公共设施的配套，打造活力之城，通过城市公园、社区公园、社区绿地的系统设置，营造优美的景观生态环境，打造生态之城，从而提高城市品味。

本项目主要位于 3 个乡镇（街），分别为姚李镇、孙岗乡、史河街道。总用地 101.5 亩，建筑面积 146148.27 m²，主要位于 3 个乡镇（街），分别为姚李镇、孙岗乡、史河街道。姚李镇位于育才村占地 20 亩，建筑面积 27620 m²，孙岗乡街道占地 30.2 亩，建筑面积 29256.27 m²，史河街道选址位于老鞋厂，占地 51.3 亩，建筑面积 89272 m²。

保障性租赁住房工程是国家安排的重大民生工程和发展工程。且根据《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），保障性安居工程属于安徽省专项债券重点支持的领域。保障群众基本住房需求是各级政府的重要职责，帮助困难群众和特殊人才以低成本改善住房条件，实现住有所居，是群众的热切期盼。而且这也是收入再分配的一种有效形式，有利于缩小收入差距，促进社会和谐稳定。本项目建设符合国务院办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、叶集区城市建设总体规划等相关规划，符合国家产业政策和投资方向。

根据可行性研究报告，本项目总体建设期约 43 个月，已开启前期工作，2022 年 5 月正式开工，2025 年年底竣工验收。

为落实《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）“完善地方政府专项债券管理，加快按照地方政府性基金收入项目分类发行专项债券步伐，发挥政府规范举债促进经济社会发展的积极作用”以及积极响应《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）“为进一步规范我省政府专项债券项目库管理，根据财政部关于地方政府专项债券需求申报、发行和使用管理有关文件精神，以及安徽省政府专项债券项目库管理有关要求...报送2022年政府非标专项债项目申报材料”的要求，我区决定发行叶集区体育中心项目专项债券，以加速项目的推进工作。

项目投资估算约46286.49万元，其中：第一部分工程费用约36684.74万元，工程建设其他费用约2312.07万元，预备费约3899.68万元，建设期利息约3390.00万元。

本项目拟发行15,000.00万元，分三年发行，其中：2022年上半年已发行金额为2,000.00万元（2022年6月已发行2,000.00万元，已发行债券实际利率为3.27%），2024年已发行金额为5,000.00万元（5月已发行3,000.00万元，已发行债券实际利率为2.62%；6月已发行2,000.00万元，已发行债券实际利率为2.53%）2025年上半年拟发行金额为8,000.00万元（1月已发行金额1,300.00万元，已发行债券实际利率为2.01%；剩余额度后续批次发行，假设融资利率3.80%），期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。本期债券还本付息总额为24,506.60万元。

该项目收入来源主要为项目建成后的住宅出租收入、停车服务费收入、政府补助收入等产生的现金净流入，以达到项目收益与本次专项债券的本金及利息的平衡。根据测算，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息的净收益31,133.75万元，覆盖倍数为1.27。因此，本项目融资本息保障倍数可得到充分有效保障。

二、发行人及项目实施方简介

（一）区域情况简介

六安市叶集区于 2015 年 10 月 13 日经国务院批准设立,2016 年 2 月 28 日正式挂牌成立，全区辖姚李镇、洪集镇、三元镇、孙岗乡平岗街道、史河街道共 6 个乡镇街，区域面积 568 平方公里，总人口 27.7 万人。

六安市叶集区地处皖豫两省交界，东望长三角，南枕大别山，西中原地，北连淮河水，素有“安徽西大门”和“大别山门户”之称，是大别山区域中心城市六安市副中心，合六叶工业走廊重要一极。境内史河、汲河环绕，G312、G105、沪陕高速、合武高速交汇于此，宁西铁路设立客货站，距合肥新桥国际机场 1 小时车程，是东进西出的咽喉、贯穿南北的节点，交通十分便捷。

六安市叶集区为全国建筑模板之乡、华东四大木材集散地之一安徽省林产业十强县区。木竹加工企业 2000 余家，从业人员 5 万人年木材加工量 500 万立方米、销售收入超过百亿元。省级开发区建成面积 10 平方公里，成功入选国家级循环化改造示范试点园区、全国产业集群区域品牌建设试点园区，中国中部家居产业园通过中家协评审授牌，荣获第三届中国家具品牌节新兴产业基地示范奖。

（二）区域经济情况

表 2-1 叶集区 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	82.39	86.65	95.47
地区生产总值增速（%）	4.9	6.4	5.2
第一产业（亿元）	12.62	12.80	13.03
第二产业（亿元）	32.49	34.41	35.21
第三产业（亿元）	37.28	39.44	47.23
社会消费品零售总额（亿元）	34.5	38.00	40.52
城镇居民人均可支配收入（万元）	3.60	3.83	3.99
农村居民人均可支配收入（万元）	1.68	1.82	1.94

（三）区域财政收支情况

表 2-2 叶集区 2022-2024 年财政收支及债务情况表（单位：万元）

项目 \ 年份		2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（万元）		57722	63006	66,888
一般公共预算支出（万元）		190187	231349	257,014
政府性基金收入（万元）		89415	48269	33,098
政府性基金支出（万元）		140688	80242	72,659
地方政府债务限额		473,993.09	499,374.09	573,507.09
地 方 政 府 债 务 余 额	一般债务	84,999.64	89,055.22	97,489.23
	专项债务	376,713.00	403,696.00	462,855.00

数据来源：叶集区财政局

（四）项目实施主体情况

本项目实施机构为安徽皖西国有投资控股集团有限公司，安徽皖西国有投资控股集团有限公司旗下控股子公司六安市叶集区展兴农村投资发

展有限公司、六安市叶集建设投资经营有限责任公司、六安市叶集区城投置业有限公司负责不同区域的项目具体建设工作，政府主管部门为六安市叶集区住房和城乡建设局。

三、项目基本情况

（一）项目建设指导思想

（1）符合城市总体规划，坚持合理利用土地，节约用地；

（2）统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，与地区经济协调发展，以完善住房供应体系，构建和谐人居为目标；

（3）以扩大需求、整体规划、分步推进、联合开发，健全、完善搬迁安置住房建设和服务体系，促进搬迁安置住房平稳健康发展。

（4）目前国家严格控制建设用地，从集约利用土地角度出发，房屋建设应向小高层、高层发展，本项目虽为安置用房，但从提高土地集约化利用方面应试点进行高层安置用房建设，以提高居民居住和生活水平。

（二）建设地点

本项目位于主要位于 3 个乡镇（街），分别为姚李镇、孙岗乡、史河街道。

（三）建设内容及规模

根据叶集区租赁住房建设项目需要，拟对租赁房 1915 户农民租赁住房实施搬迁安置。搬迁通过自由选择安置的方式进行。项目建设内容如下：

1、租赁房房屋建设工程

项目总用地 101.5 亩，建筑面积 146148.27 m²，主要位于 3 个乡镇（街），分别为姚李镇、孙岗乡、史河街道。姚李镇位于育才村占

地 20 亩，建筑面积 27620 m²，新建 304 套（其中 60 m²户型新建 150 套，90 m²户型新建 154 套），孙岗乡街道占地 30.2 亩，建筑面积 29256.27 m²，新建 302 套（60 m²户型新建 150 套，90 m²户型新建 152 套），史河街道选址位于老鞋厂，占地 51.3 亩，建筑面积 89272 m²，新建 1002（60 m²户型新建 900 套，90 m²户型新建 58 套，120 m²户型新建 44 套）套。场地现状相对较为平整，视野开阔，交通便捷，空气清新，是理想的居家场所。

2、小区基础设施配套工程

项目坚持高起点规划、高标准建设、高水平管理，同时配套建设了公用设施及农民生活服务设施，并实施了整个小区的综合管网，包括供水、排水、电力、通讯等，以及消防、停车场、道路、绿化、围墙、大门、自行车棚等工程。主要建设内容如下：

（1）小区道路及综合管网系统

小区由三级道路组成，主要道路宽度为 12 米；次要道路宽度为 7 米，宅前路 3 米，同时根据配套建设包括供水、排水、电力、通讯、电视等综合管网的建设。

（2）停车系统

设计机动车停车：机动车停车位 1673 个，其中地上 315 个，地下 1358 个。

（3）绿化及景观系统

小区绿化系统分为中心集中绿地、庭院(宅间)绿地及道路绿化带三个层次，整个小区点、线、面绿化相互结合，小区内道路绿化、平

台绿化、形成错落有致的立体绿化系统。

（4）其他基础及公用设施

建设包括配电、垃圾站、大门、值班室、围墙等配套工程

（四）项目实施计划

（1）已完成工作

本项目已完成前期立项批复、可研批复、用地预审与规划选址意见书等材料，已下发开工令开工建设。根据叶集区生态环境分局批示，本项目建设不涉及环境敏感区，不属于环境影响评价管理内容，无需办理环评批复。

（2）项目建设计划

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行,总体建设期约4年,待项目经有关部门审批并批准后,项目承包单位应分别进行总体规划、初步设计、施工图设计、土建施工、设备安装调试及装修、竣工验收。为加速建设进度,缩短建设周期,各子项可交叉进行。

四、项目事前绩效评估

本方案所称专项债券项目事前绩效评估（以下简称“事前评估”），是指财政部门根据部门战略规划、事业发展规划、专项债券项目申报理由及报告等内容，通过合理的方式方法，依据项目的功能特性、绩效目标设置的科学性和对项目经济效益、社会效益的评估，预计项目实施在一定时期内所要达到的总体产出和效果。

事前评估工作由财政部门统一领导，可以通过委托第三方形式进行，主管部门、项目建设单位配合具体实施。

财政部门负责拟定事前评估规章制度和相应的技术规范；确定事前评估项目，制定总体评估方案；结合事前评估结果提出债券资金拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复的意见并督促落实。项目主管部门负责指导建设单位配合开展事前评估工作；督促落实事前评估改进工作。项目建设单位负责提供项目相关资料，配合完成评估工作；根据事前评估意见完善债券资金管理。第三方（若有）应按照财政部门的要求，依据相关办法或规定，组织实施具体的事前评估工作。

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

农民租赁住房的建设涉及具体问题较多且由于特殊的自然环境和历史因素，在其建设过程中所面临的问题也是复杂的。该项目目前已经具备建设条件，但相关细部工作仍需要与农民、集体经济组织、政府主管部门等进一步协商解决，才能顺利实现社会 and 经济发展目标，

全面建成小康社会。

大力提高人民群众特别是城郊农民的居住水平，是构建和谐社会和实现现代化的重要内容之一。低收入家庭、城镇农民困难家庭的住房问题是影响人民群众居住条件改善的重要因素，也是制约全面建成小康社会和基本实现现代化的重要因素之一。党和政府十分重视低收入家庭和城镇生活困难家庭的居住条件改善问题。只有着力保障和改善民生，经济发展才有持久的动力，社会进步才有牢固的基础，国家才能长治久安。”

本项目是针对拆迁农民的住房问题。有利于改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

综上所述，项目的建设不仅是紧迫的，而且是必要的，也是可行的。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得发改部门可行性研究报告批复。根据可研报告及批复，项目投资估算约 46286.49 万元，其中：第一部分工程费用约 36684.74 万元，工程建设其他费用约 2312.07 万元，预备费约 3899.68 万元，建设期利息约 3390.00 万元。

本项目已取得立项、可研批复、不需要环评批复，具有相关用地证明材料，前期手续完备。项目已发布开工令，正式开工建设。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

资金来源为申请国家专项债券资金和项目单位自筹资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2.资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为项目单位自筹资金，其他资本金根据项目进度逐步到位，资本金出资在项目单位财力承受范围内。

3.债券资金投入可行性

(1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

(2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

(3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.27，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，具备施工条件，其投资是合规且具有一定成熟度的。项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性。

(五) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟发行 15,000.00 万元，分三年发行，其中：2022 年上半年已发行金额为 2,000.00 万元（2022 年 6 月已发行 2,000.00 万元，已发行债券实际利率为 3.27%），2024 年已发行金额为 5,000.00 万元（5 月已发行 3,000.00 万元，已发行债券实际利率为 2.62%；6 月已发行 2,000.00 万元，已发行债券实际利率为 2.53%）2025 年上半年拟

发行金额为 8,000.00 万元（1 月已发行金额 1,300.00 万元，已发行债券实际利率为 2.01%；剩余额度后续批次发行，假设融资利率 3.80%），期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2022 年	—	2,000.00	—	2,000.00	3.27%	32.70
2023 年	2,000.00	—	—	2,000.00	3.27%	65.40
2024 年	2,000.00	5,000.00	—	7,000.00	3.27%/2.62%/2.53%	130.00
2025 年	7,000.00	8,000.00	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	334.97
2026 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2027 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2028 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2029 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2030 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2031 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2032 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2033 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2034 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2035 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2036 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2037 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2038 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2039 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2040 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2041 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2042 年	15,000.00	—	2,000.00	13,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	442.63
2043 年	13,000.00	—	—	13,000.00	2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	409.93
2044 年	13,000.00	—	5,000.00	8,000.00	2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	345.33
2045 年	8,000.00	—	8,000.00	—	2.01%/3.8%	140.37
合 计		15,000.00	15,000.00	—	—	9,506.60

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市区政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，叶集区将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。综合项目收入和偿债保障措施，本项目偿债计划可行和无法偿债的风险较低。

（六）项目绩效评估

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

本项目绩效事前绩效目标为：按时保质保量完成本项目的建设与竣工；通过获取项目自身产生的经营收入（项目收入包括住宅出租收入、停车服务费收入、政府补助收入），实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力；本项目实施有利于城区搬迁安置家庭享受城市发展带来的便捷，最重要的是大大推动了城市的建设，从而给城市带来了更大的经济增长和发展空间。

项目绩效目标表

项目名称		叶集区租赁住房建设项目			
实施单位		安徽皖西国有投资控股集团公司		建设管理单位	六安市叶集区住房和城乡建设局
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:		46286.49 万元	
		其中: 自筹资金		31286.49 万元	
		债券资金		15000.00 万元	
总体目标	实施目标 (2022 年—2045 年)				
	目标 1: 新建 1608 套租赁用房, 满足每个乡镇搬迁片区范围内的搬迁租赁农民的基本住房需求。 目标 2: 降低搬迁租赁农民的生活成本, 有利于城区搬迁安置家庭享受城市发展带来的便捷, 推动城市的建设, 给叶集区带来了更大的经济增长和发展空间。				
绩效指标	一级	二级指	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1: 总建筑面积	146148.27m ²	
			指标 2: 总用地	101.5 亩	
			指标 3: 租赁用房数	1608 套	
		质量指标	指标 1: 工程验收合格率	100%	一次交验合格率为 100%
			指标 2: 安全生产管理体系	健全有效	是否建立良好的安全生产管理体系
		时效指标	指标 1: 项目建设实施时效性	2025 年年底	项目的建设、投资按照项目立项批复及既定的建设计划, 顺利及时完成项目的投资与建设。
		成本指标	指标 1: 项目建设总成本	≤46286.49 万元	项目的建设、投资按照项目立项批复及既定的建设计划, 顺利及时完成项目的投资与建设。
			指标 2: 人员成本占经营成本比重	≤30%	

	效益指标	经济效益指标	指标 1: 住宅出租收入占比	≥30%	住宅出租收入占比=住宅出租收入/总收入*100%
			指标 2: 停车服务收入占比	≥13%	停车服务收入占比=停车服务收入/总收入*100%
		社会效益指标	指标 1: 项目的建设不但为叶集区政府完成其租赁住房建设目标提供了有力的支撑, 还有力地促进了该区域城市形象和市容市貌的提升。	程度明显	
			指标 2: 本项目建设将在一定程度上带动区域总体经济和谐稳定发展, 为区域居民尤其是低收入群体降低生活成本, 推动了叶集区的建设, 从而给叶集区带来了更大的经济增长和发展空间。	程度明显	
		生态效益指标	指标 1: 项目实施对生态环境未带来直接或间接影响情况。	100%	项目的实施对周边环境有无影响, 已完成环评报告的报批手续; 项目开工后将严格按照规范要求, 防火、安全措施到位; 项目建设按照绿色建筑标准进行设计建造, 体现绿色节能环保理念。
		可持续影响指标	指标 1: 通过项目的实施和后续运行成效发挥, 对本地及周边类似社会事业类项目具有可持续影响。	100%	(1) 项目建成后, 运营维护人员、经费是否建立保障制度; (2) 运营维护人员及工作经费是否落实到位。

		满意度 指标	指标 1: 服务对象满意度	90%	服务对象满意度= 评价满意的被调查 服务对象人数/ 接受调查服务对象 总人数×100% (包括安全性、经济 性、舒适性、方便 性和有效性等方面)
			指标 2: 社会群众满意度	90%	社会群众满意度= 评价满意的被调查 社会群众人数/ 接受调查的社会 群众总人数 ×100%(包括安全 性、经济性、舒适 性、方便性和有效 性等方面)

五、项目建设方案

（一）规划目标

1、创建一个高品位、环境优美、一流的人文居住社区。

2、协调统一：

合理确定机能、规模、发展方向和分期实施步骤,合理配套各类公共设施,努力营造高品质的人居环境,提升居住区品位。

3、人性化规划：

创造高品质的人居环境,以适应 21 世纪文明生活的需求,以合理的设计带动居住区走向现代化,塑造高雅新颖,而又不失地方特色的城市新区。同时将无障碍设施与老年及儿童活动场地充分融入小区生活当中。

4、创造现代都市新邻里环境：

以建设文明社区为目标,注重人与人的关系,营造良好的邻里环境,建立完善的居住区步行绿地系统,创造安全、方便、舒适的居住生活环境。

5、营造生态型小区：

坚持可持续发展思想和生态理念,使其真正落到实处,针对该居住区的地形地貌,使住宅和环境融成一体,通过植被的多样性,雨水的保护利用,垂直绿化的设置,提升小区的大气环境、水环境、声环境和热环境,构筑居住区良好而独特的生态居住环境。

（二）项目定位

生态环境优秀的住区

规划"以人为本",从自然生态和社会心理两个方面去创造一种能充分融合技术和自然的人类活动的最优环境,诱发人的创造精神和生产力,提供高的物质和文化生活水平。

以生态学“整体、协调、循环、再生”原则为指导,通过生态设计方法促进人居环境质量的提高和人与自然的和谐、人工设施与自然环境的协调,实现小区社会—经济—自然复合系统整体协调而达到一种稳定、平衡、有序状态的演进过程。总体目标是资源的低消耗、环境的轻污染来取得经济的高速增长,并养成文明科学的消费方式。为此,应用绿色消费科技和绿色生产科技,逐步改变能源结构,加速可再生能源对化石能源的替代,应用太阳能等绿色能源;采用自然通风和自然采光,减少能源消耗;在小区内实行绿色生产、绿色消费。

人居文化上乘的住区

贯彻以人为本的思想,住宅群体的布置以增大交往空间为目标。合理的组团——院落、群落式布置丰富建筑空间环境,优化组团园林设计,方便居民交往和休憩、锻炼。同时设计立体交往空间,在相邻的住宅楼之间及楼顶设计露天绿化、活动平台,屋顶花园等。适当注意提高住宅群落功能,布置好住宅行列间的园林绿地和交往空间。

功能质量优良的住区

社区规划为增强小区的归属感而建立具有亲和力的建筑、有居于中心轴线上的会所和对居民有魅力的开敞空间。建立配套齐全、布局

合理的生态基础设施，创造便于各个年龄层次人群的生活环境；社区提供多样性、个性化住宅，以保证各种经济收入的人与各种年龄层次人们的需求；社区有商业活动、市民服务、文化活动、娱乐活动等集中地区。公共设施的专有和共享兼顾空间的社会性与私密性，社区公共空间分组团专有、小区共享和社区同享三个层次。广场等主要景观和活动空间的设计，通过研究人的行为心理和审美习惯，提供使用者最大的互动性和参与感，把空间处理为可使用的生活空间和个性化生活方式的表现场所，而不仅仅是被动的、单一功能的观赏对象。

物质、精神可持续发展的住区

科学地利用原有地貌，适当地创建人造地景，使住区园林化、生态化、美观化，做到"常年叶绿，四季花开；开门见绿，推窗见景；雨不见泥，风不起尘；空气清新，赏心悦目"。同时使自然环境继承、发扬中国传统文化传统，特别是徽文化。做到传统与现代结合，洋为中用，设计出高品位、有艺术价值、观赏性强的园林景观社区。创造性、传统的文化性与高尚的观赏性，显现浓郁的诗情画意，满足人们的精神文化需求。

（三）规划结构

本规划利用现代社区规划理论，构筑完整的社区系统。总体结构划分可概括为“一轴+两心+三片区”的规划结构。一轴为小区内部南北向贯穿小区的景观轴线，两心为两个社区中心景观中心，三片区指地块按不同使用功能划分为三个片区，分别为小区配套服务区、住宅区、幼儿园区。

在充分研究规划地块中高档定位及住宅区规划结构趋势的基础上，规划采用若干居住院落形成组团,通过构筑组团完整的步行交通系统及居住院落空间的组织形成完整的居住组团空间。规划结构形成既考虑社区整体开敞空间效果，同时又考虑入口空间对景效果及沿街立面景观效果。

入口选择：在主干道上设置一个小区主入口，在银杏路上设置两个次入口，在沿河景观带上设置一个步行出入口满足居民出行需要。住宅区内部顺应现代社区发展的趋势，总体布局采用“大混合、小分区”的典型分区模式，内部采用“外环式交通+步行开敞空间系统+多元化住宅院落”组成。

总体规划结构及分区的确定主要基于以下几方面考虑：

- 1、注重体现不同区域的不同功能要求及相互之间的功能衔接。规划通过景观轴线将各功能区串联起来，形成统一的有机整体。
- 2、注重地块内部交通体系与城市交通的有机联系。
- 3、多层次开放空间及住宅的塑造，打造舒适住宅区。
- 4、体现沿街城市设计效果，营造丰富的城市景观，通过建筑高度的不同，形成丰富多样的天际线。

（四）功能分区与空间布局

1、功能分区

社区主要功能区包括住宅区、小区配套服务区、幼儿园区。

住宅区共分为三个居住组团，分布在小区内部；小区配套服务区布置在用地北侧，庐阳大道南侧；

2、空间布局

（1）总体空间布局

社区总体空间简洁而又富有整体感。建筑高低错落，立面层次丰富，总体空间在主要空间轴线的控制下，整个居住组团形成完整的空间效果，尤其注重对沿街建筑的城市设计效果控制。

充分考虑到功能布局的合理，打破以往小区均质化的空间布局，疏密相间，组团内部紧凑感强，邻里间联系紧密。组团之间绿带相连，中心景观将小区公共环境大大提升，构成完善的小区公共活动空间，独具特色的社区活动中心形成小区的归属感和标识感。

（2）住宅院落布局

组团院落空间既能体现中国传统建筑空间组合的特征，聚万物之气，同时又能构筑富有特色的院落交往空间，对促进邻里交往，增加社会多样性具有重要意义。规划以院落及景观节点为构图母题，组合成统一中有变化的总体院落建筑群。

（五）公建配套

1、社区服务设施布局

社区居委会、物业管理用房、社区卫生服务站、菜市场等小区配套服务用房集中独立布置在小区北侧，既方便服务小区又做到动静分离，同时有利于统一管理和社区活力的塑造。规划将室外健身、晨练场地及设施与步行绿地系统及节点广场有机结合，以满足不同层次、不同类型居民多样化活动需求。各组团健身设施及健身器材结合中心绿地及组团绿地布置。

2、配电房及燃气设施布局

每个乡镇规划设置 2 座配电房，服务半径 100-150 米；满足小区内部的使用要求。规划布置 1 座燃气调压站，满足服务半径要求。

3、教育设施布局

项目周边已有幼儿园及小学配套设施，与小区相对隔离，避免对居民的干扰。

（六）建筑设计

1.建筑平面设计——以不同高度的建筑围合的组团为核心，注重群体形态的可识别性

小区建筑群体布局兼顾景观及日照，在满足日照通风的基本要求之上，使每户均能享受良好的视觉景观，以实现本小区均好性的特点。

住宅设计结合现代居住行为以及住房市场的需求，户型设计从居住活动的客观规律出发，力求科学、合理、细致，同时具有一定的超前性和使用弹性。小区内安排了多种不同规格的住宅户型，厅堂方正，户内功能齐全，绝大多数户型都对室内玄关、储藏、工作空间、空调器的位置等做了充分考虑。户内以厅为中心，厅和主要卧室全部朝南，采光充足。

2.建筑造型设计——只有具有与价值感相关联的美感才是永恒的、有品味的美感，这也是一些建筑永不过时的原因。

建筑造型设计注重塑造群体形态的可识别性，通过群体空间组合体现整体造型艺术美，整体轮廓跌宕起伏，形成通畅的视觉通道。

小区成为整个区域一个新的建筑景观标识点。

设计重点表达以下主题：

1、美感

高雅、卓尔不凡的气质，外墙采用沉稳的石材和类似质感的仿石涂料来**彰显**其贵族般的庄重典雅。

严谨、反复推敲形体比例，入口门厅、门窗尺寸、竖向、水平划分、石材拼缝、收头都使建筑无论从远观（城市区域性）到近在咫尺的品位都具有丰富的美感。

2、现代

运用现代的功能与现代的材料及技术来实现建筑的美感。

3、价值

采用具有质感的材料，使具有美感的形式在价值上得到保证与体现，是建筑超脱于一切而持久具有魅力的灵魂所在。

4、细部

恰到好处的细部，使立面整体大气，又使建筑富有表现力。

5、功能性

对功能性的尊重，每种手法的运用和局部的处理，都兼顾了可行性和功能上的均好性，以最大化完善功能，协调处理造型和功能间的关系。

6、材料

墙体部分采用涂料，运用色彩的搭配、材料的划分来恰如其分的表达构思，体现其应有的价值

7、形式

运用曲与直、刚与柔的对比来强烈的表达主题，使之具有徽派的风韵与现代建筑的实质功能。

8、周边日照环境影响

本方案在满足自身日照要求的同时，且未对周边住宅造成日照影响。

六、项目经济社会效益分析

农民租赁房建设项目建设涉及搬迁人民群众的切身利益，是一项最为敏感、最为复杂的“民心”工程，要坚持法治和人本并存、居民安置与服务管理并举、才能把这项“民心”工程真正建在群众的心上，实现各类利益相关者的多赢，增强城市的核心竞争力。

妥善解决低收入人群住房问题不仅是城镇化进程顺利推进的重点工作，更是打造文明生态城市、创建和谐社会的重点工程。该项目的建设是县委、县政府为老百姓办的一件大好事，符合实际，顺应民心。是叶集区租赁房建设发展史上的一件大事，也是区委、区政府重视民生、关注民生、改善民生、保障民生的实际行动。

（一）经济效益

该项目建成后具有住宅出租收入、停车服务费收入、政府补助收入，可达到较好经济收益水平。

（二）社会效益

本项目建成后，可以满足每个乡镇搬迁片区范围内的搬迁租赁农民的基本住房需求，多层次，多渠道满足搬迁租赁农民的住房困难问题。另一方面尽可能的降低搬迁租赁农民的生活成本，有利于城区搬迁安置家庭享受城市发展带来的便捷，最重要的是大大推动了城市的建设，从而给城市带来了更大的经济增长和发展空间。

经以上分析，本项目的建设是推动租赁住房建设的关键需求迫切，项目建设所采用的各项技术成熟可控，项目建设期所需资金和回收上

有保障，社会效益好，对环境影响可控，项目建设是必要且可行的，应尽快组织实施。

（三）项目预期绩效评估

总投资为 46286.49 万元，经事前绩效评估，项目的实施具有较好的社会经济效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。本项目的具体绩效目标如下：

表 6-1 新增债券项目绩效目标表

项目名称		叶集区租赁住房建设项目				
实施单位		安徽皖西国有投资控股集团公司		建设管理单位	六安市叶集区住房和城乡建设局	
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:		46286.49 万元		
		其中: 自筹资金		31286.49 万元		
		债券资金		15000.00 万元		
总体目标	实施目标(2022 年—2045 年)					
	目标 1: 新建 1608 套租赁用房, 满足每个乡镇搬迁片区范围内的搬迁租赁农民的基本住房需求。					
	目标 2: 降低搬迁租赁农民的生活成本, 有利于城区搬迁安置家庭享受城市发展带来的便捷, 推动城市的建设, 给叶集区带来了更大的经济增长和发展空间。					
绩效指标	一级	二级指	三级指标		指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1: 总建筑面积		146148.27m²	
			指标 2: 总用地		101.5 亩	
			指标 3: 租赁用房数		1608 套	
		质量指标	指标 1: 工程验收合格率		100%	一次交验合格率为 100%
			指标 2: 安全生产管理体系		健全有效	是否建立良好的安全生产管理体系

		时效指标	指标 1: 项目建设实施时效性	2025 年年底	项目的建设、投资按照项目立项批复及既定的建设计划, 顺利及时完成项目的投资与建设。
		成本指标	指标 1: 项目建设总成本	≤46286.49 万元	项目的建设、投资按照项目立项批复及既定的建设计划, 顺利及时完成项目的投资与建设。
			指标 2: 人员成本占经营成本比重	≤30%	
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 住宅出租收入占比	≥30%	住宅出租收入占比=住宅出租收入/总收入*100%
			指标 2: 停车服务收入占比	≥15%	停车服务收入占比=停车服务收入/总收入*100%
		社会效益指标	指标 1: 项目的建设不但为叶集区政府完成其租赁住房建设目标提供了有力的支撑, 还有力地促进了该区域城市形象和市容市貌的提升。	程度明显	
			指标 2: 本项目建设将在一定程度上带动区域总体经济和谐稳定发展, 为区域居民尤其是低收入群体降低生活成本, 推动了叶集区的建设, 从而给叶集区带来了更大的经济增长和发展空间。	程度明显	

		生态效益指标	指标 1: 项目实施对生态环境未带来直接或间接影响情况。	100%	项目的实施对周边环境有无影响, 已完成环评报告的报批手续; 项目开工后将严格按照规范要求, 防火、安全措施到位; 项目建设按照绿色建筑标准进行设计建造, 体现绿色节能环保理念。
		可持续影响指标	指标 1: 通过项目的实施和后续运行成效发挥, 对本地及周边类似社会事业类项目具有可持续影响。	100%	(1) 项目建成后, 运营维护人员、经费是否建立保障制度; (2) 运营维护人员及工作经费是否落实到位。
		满意度指标	指标 1: 服务对象满意度	90%	服务对象满意度=评价满意的被调查服务对象人数/接受调查服务对象总人数×100%(包括安全性、经济性、舒适性、方便性和有效性等方面)
			指标 2: 社会群众满意度	90%	社会群众满意度=评价满意的被调查社会群众人数/接受调查的社会群众总人数×100%(包括安全性、经济性、舒适性、方便性和有效性等方面)

七、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1.编制依据

- 《中华人民共和国预算法》
- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)
- 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡点地方政府债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)
- 《安徽省财政厅关于开展2021年专项债项目评审入库工作的通知》(皖财债〔2021〕24号)
- 《叶集区租赁住房建设项目可行性研究报告》

2.建设项目总投资构成

项目投资估算约 46286.49 万元，其中：第一部分工程费用约 36684.74 万元，工程建设其他费用约 2312.07 万元，预备费约 3899.68 万元，建设期利息约 3390.00 万元。

各项费用构成及占比见下表：

表 7-1 项目建设总投资构成

序号	费用名称	金额（万元）	占比（%）
1	建设总投资	46,286.49	100.00%
1.1	工程费用	36,684.74	79.26%
1.2	工程建设其他费用	2,312.07	5.00%
1.3	预备费	3,899.68	8.42%
1.4	建设期利息	3,390.00	7.32%

3.项目投资构成明细表

表 7-2 项目投资估算一览表

序号	工程或费用名称	工程量		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计 (万元)
		单位	数量					
1	工程费用			30004.34	6457.52	222.88	0.00	36684.74
1.1	主体工程	m²	146148.27	29229.65	0.00	0.00	0.00	29229.65
1.2	公用工程			774.69	6457.52	222.88	0.00	7455.09
1.2.1	给排水工程	m²	146148.27		1169.19	58.46		1227.65
1.2.2	供、配电工程	m²	146148.27		1826.85	91.34		1918.19
1.2.3	消防工程	m²	146148.27		219.22	10.96		230.18
1.2.4	弱电工程	m²	146148.27		292.30	14.62		306.92
1.2.5	小区道路	m²	10150	243.60		0.00		243.60
1.2.6	景观绿化工程	m²	23683	355.25		0.00		355.25
1.2.7	燃气工程	m²	146148.27		511.52	25.58		537.10
1.2.8	环保与节能工程	m²	146148.27	43.84	438.44	21.92		504.20
1.2.9	围墙	m	2000	72.00				72.00
1.2.10	值班室/大门	个	3	60.00				60.00
1.2.11	电梯	个	40		2000.00			2000.00
2	工程建设其他费用						2312.07	2312.07
2.1	土地补偿费	亩	101.5				525.40	525.40
2.2	建设单位管理费						406.85	406.85
2.3	工程勘察	m²	146148.27				43.84	43.84
2.4	规划设计	m²	146148.27				511.52	511.52
2.5	建设工程监理费						366.85	366.85
2.6	工程造价咨询						146.74	146.74
2.7	项目招标代理						36.68	36.68
2.8	图纸审查	m²	146148.27				29.23	29.23
2.9	项目测绘	m²	146148.27				43.84	43.84
2.10	项目专项评估	m²	146148.27				73.07	73.07
2.11	工程保险费						110.05	110.05
2.12	项目前期工作咨询费						18.00	18.00
3	预备费						3899.68	3899.68
3.1	基本预备费						3899.68	3899.68
4	建设期利息						3390.00	3390.00
5	投资合计			30004.34	6457.52	222.88	9601.75	46286.49
	比例(%)			64.82%	13.95%	0.48%	20.74%	100.00%

（二）项目投资计划

根据建设进度安排，本项目总体建设期约 4 年。根据表 7-3 所示，本项目建设期内资金投入计划如下：

2022 年投入资金 13286.49 万元，其中 11286.49 万元来自资本金投入，2000.00 万元来自债券资金。

2023 年投入资金 10000.00 万元，其中 10000.00 万元来自资本金投入。

2024 年投入资金 15000.00 万元，其中 10000.00 万元来自资本金投入，5000.00 万元来自债券资金。

2025 年投入资金 8000.00 万元，全部来自债券资金。

表 7-3 建设期资金使用计划表（单位：万元）

年份	资本金	债券资金	合计
2022 年	11286.49	2000.00	13286.49
2023 年	10000.00	/	10000.00
2024 年	10000.00	5000.00	15000.00
2025 年	/	8000.00	8000.00
合计	31286.49	15000.00	46286.49

（三）资金筹措方案

本项目总投资 46,286.49 万元，总体建设期约 3 年。项目资金来源如下：项目资本金为 31,286.49 万元（约占项目建设总投资的 67.59%），由项目单位自筹，剩余资金 15,000.00 万元（约占项目总投资的 32.41%）拟通过发行专项债券方式筹措。专项债券共计拟发行 15,000.00 万元，分三年发行，其中：2022 年上半年已发行金额为 2,000.00 万元（2022 年 6 月已发行 2,000.00 万元，已发行债券实际利率为 3.27%），2024 年已发行金额为 5,000.00 万元（5 月已发行 3,000.00

万元，已发行债券实际利率为 2.62%；6 月已发行 2,000.00 万元，已发行债券实际利率为 2.53%）2025 年上半年拟发行金额为 8,000.00 万元（1 月已发行金额 1,300.00 万元，已发行债券实际利率为 2.01 %；剩余额度后续批次发行，假设融资利率 3.80%），期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。具体发行计划如下表所示：

表 7-4 债券发行计划表

序号	年份	发行债券（万元）	发行期限
1	2022	2000.00	20 年期
2	2023	/	/
3	2024	5000.00	20 年期
4	2025	8000.00	20 年期
合计	——	15000.00	——

八、项目预期收益测算

（一）收入测算

（1）收入项目的分类

该项目收入来源主要为项目建成后的住宅出租收入、停车服务费收入、政府补助收入。

（2）收入单价预测

收费项目	说明
住宅出租收入	根据《叶集区租赁住房建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租住房共计 1,608 套，其中：姚李镇 60 m ² 户型计 150 套，90 m ² 户型计 154 套；孙岗乡 60 m ² 户型计 150 套，90 m ² 户型计 152 套；史河街道 60 m ² 户型计 900 套，90 m ² 户型计 58 套、120 m ² 户型计 44 套。根据六安市叶集区住宅出租单价,预计 60 m ² 户型 2026 年单价为 400.00 元/套/月(不含税)、90 m ² 户型 2026 年单价为 600.00 元/套/月（不含税）、120 m ² 户型 2026 年单价为 850.00 元/套/月（不含税），以此为基础，按每年 6.00%增长率预测运营期内住宅租金单价，每四年调整一次；预计 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2044 年出租率为 90%
停车服务费收入	根据《叶集区租赁住房建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租停车位 1,673.00 个，其中：地上停车位 315.00 个，地下停车位 1,358.00 个。根据《六安中心城区住宅小区物业服务收费管理办法》六安中心城区住宅小区车辆停放服务收费标准，预计 2026 年每个地上停车位停车服务费为 50 元/月、每个地下停车位停车服务费为 150 元/月，以此为基础，按每年 6.00%增长率预测运营期内停车服务费单价，每四年调整一次；预计 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2044 年出租率为 90%
政府补助收入	根据六安市叶集区财政局出具的《关于叶集区租赁住房建设项目财政补助的说明》及《叶集区租赁住房建设项目专项债券实施方案》，六安市叶集区财政局于 2027-2043 年每年补贴不少于 560 万元用于偿还债券本息

（3）运营期收入预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年发行，2045 年偿还本金，2045 年暂不考虑收益，设定运营

期为 19 年，项目运营期经营收入预测如下：

表 8-1 债券存续期内运营收入测算表

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 住宅出租收入										
1.1 姚李镇住宅出租收入										
可出租 60 m² 户型房屋数量（套）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
可出租 90 m² 户型房屋数量（套）	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
60 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	400.00	400.00	400.00	400.00	504.99	504.99	504.99	504.99	637.54	637.54
90 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	600.00	600.00	600.00	600.00	757.49	757.49	757.49	757.49	956.31	956.31
小计	128.02	146.30	164.59	164.59	207.79	207.79	207.79	207.79	262.33	262.33
1.2 孙岗乡住宅出租收入										
可出租 60 m² 户型房屋数量（套）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
可出租 90 m² 户型房屋数量（套）	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
60 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	400.00	400.00	400.00	400.00	504.99	504.99	504.99	504.99	637.54	637.54
90 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	600.00	600.00	600.00	600.00	757.49	757.49	757.49	757.49	956.31	956.31
小计	127.01	145.15	163.30	163.30	206.16	206.16	206.16	206.16	260.27	260.27
1.3 史河街道住宅出租收入										
可出租 60 m² 户型房屋数量（套）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
可出租 90 m² 户型房屋数量（套）	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
可出租 120 m² 户型房屋数量（套）	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
60 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	400.00	400.00	400.00	400.00	504.99	504.99	504.99	504.99	637.54	637.54
90 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	600.00	600.00	600.00	600.00	757.49	757.49	757.49	757.49	956.31	956.31
120 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	850.00	850.00	850.00	850.00	1,073.11	1,073.11	1,073.11	1,073.11	1,354.77	1,354.77
小计	363.05	414.91	466.78	466.78	589.29	589.29	589.29	589.29	743.97	743.97

2. 停车服务费收入										
可使用地下停车位（个）	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00
可使用地上停车位（个）	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
地下停车位单价（元/个/月）（四年调整一次）	150.00	150.00	150.00	150.00	189.37	189.37	189.37	189.37	239.08	239.08
地上停车位单价（元/个/月）（四年调整一次）	50.00	50.00	50.00	50.00	63.12	63.12	63.12	63.12	79.69	79.69
小计	184.34	210.67	237.01	237.01	299.21	299.21	299.21	299.21	377.75	377.75
3. 财政补助收入	—	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
总计	802.42	1,477.03	1,591.68	1,591.68	1,862.45	1,862.45	1,862.45	1,862.45	2,204.32	2,204.32

（续上表）

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1. 住宅出租收入										
1.1 姚李镇住宅出租收入										
可出租 60 m² 户型房屋数量（套）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	—
可出租 90 m² 户型房屋数量（套）	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
60 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	637.54	637.54	804.88	804.88	804.88	804.88	1,016.14	1,016.14	1,016.14	—
90 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	956.31	956.31	1,207.32	1,207.32	1,207.32	1,207.32	1,524.21	1,524.21	1,524.21	—
小计	262.33	262.33	331.19	331.19	331.19	331.19	418.12	418.12	418.12	5,063.10
1.2 孙岗乡住宅出租收入										
可出租 60 m² 户型房屋数量（套）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	—
可出租 90 m² 户型房屋数量（套）	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
60 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	637.54	637.54	804.88	804.88	804.88	804.88	1,016.14	1,016.14	1,016.14	—
90 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	956.31	956.31	1,207.32	1,207.32	1,207.32	1,207.32	1,524.21	1,524.21	1,524.21	—
小计	260.27	260.27	328.58	328.58	328.58	328.58	414.83	414.83	414.83	5,023.29

1.3 史河街道住宅出租收入										
可出租 60 m² 户型房屋数量（套）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	—
可出租 90 m² 户型房屋数量（套）	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	—
可出租 120 m² 户型房屋数量（套）	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
60 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	637.54	637.54	804.88	804.88	804.88	804.88	1,016.14	1,016.14	1,016.14	—
90 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	956.31	956.31	1,207.32	1,207.32	1,207.32	1,207.32	1,524.21	1,524.21	1,524.21	—
120 m² 户型单价（元/套/月）（四年调整一次）	1,354.77	1,354.77	1,710.37	1,710.37	1,710.37	1,710.37	2,159.30	2,159.30	2,159.30	—
小计	743.97	743.97	939.25	939.25	939.25	939.25	1,185.78	1,185.78	1,185.78	14,358.90
2. 停车服务费收入										
可使用地下停车位（个）	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	—
可使用地上停车位（个）	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
地下停车位单价（元/个/月）（四年调整一次）	239.08	239.08	301.83	301.83	301.83	301.83	381.05	381.05	381.05	—
地上停车位单价（元/个/月）（四年调整一次）	79.69	79.69	100.61	100.61	100.61	100.61	127.02	127.02	127.02	—
小计	377.75	377.75	476.90	476.90	476.90	476.90	602.08	602.08	602.08	7,290.71
3. 财政补助收入	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	—	9,520.00
总计	2,204.32	2,204.32	2,635.92	2,635.92	2,635.92	2,635.92	3,180.81	3,180.81	2,620.81	41,256.00

（二）运营成本测算

（1）运营成本及费用预测

项目名称	说明
人员成本	根据《叶集区租赁住房建设项目可行性研究报告》，估计本项目配置员工为 12 人。参照《2023 年六安市统计年鉴》2022 年人均工资标准其他服务业工资标准,预计 2026 年人均人员成本支出为 7.50 万元/人,以此为基础,按每年 6.00%增长率预测运营期内人均人员成本支出,每四年调整一次
工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用(36,684.74 万元)的 5%预计 2026 年工程维护费成本为 183.42 万元,以此为基础,按每年 6.00%增长率预测运营期内工程维护费成本,每四年调整一次
水、电等动力费	项目产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担
综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6%计算
停车位综合成本及税负	按照停车服务费收入的 15%计算综合成本及税负

项目自 2026 年 1 月开始正式运营,产生收益,项目最后一期债券于 2025 年发行,2045 年偿还本金,2045 年暂不考虑收益,设定运营期为 19 年,项目运营期成本费用预测如下:

表 8-2 债券存续期内运营成本测算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 人员成本										
年均人员成本（四年调整一次）	7.50	7.50	7.50	7.50	9.47	9.47	9.47	9.47	11.95	11.95
人员数量	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
小计	90.00	90.00	90.00	90.00	113.62	113.62	113.62	113.62	143.45	143.45
2. 工程维护费成本										
工程维护费（四年调整一次）	183.42	183.42	183.42	183.42	231.56	231.56	231.56	231.56	292.34	292.34
小计	183.42	183.42	183.42	183.42	231.56	231.56	231.56	231.56	292.34	292.34
3. 水、电等动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 综合管理费	16.41	16.41	16.41	16.41	20.71	20.71	20.71	20.71	26.15	26.15
5. 停车位综合成本及税负	27.65	31.60	35.55	35.55	44.88	44.88	44.88	44.88	56.66	56.66
合计	317.48	321.43	325.38	325.38	410.77	410.77	410.77	410.77	518.60	518.60

（续上表）

金额单位：人民币万元

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1. 人员成本										
年均人员成本（四年调整一次）	11.95	11.95	15.09	15.09	15.09	15.09	19.05	19.05	19.05	—
人员数量	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	—
小计	143.45	143.45	181.10	181.10	181.10	181.10	228.63	228.63	228.63	2,798.57
2. 工程维护费成本										
工程维护费（四年调整一次）	292.34	292.34	369.08	369.08	369.08	369.08	465.95	465.95	465.95	—
小计	292.34	292.34	369.08	369.08	369.08	369.08	465.95	465.95	465.95	5,703.45
3. 水、电等动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 综合管理费	26.15	26.15	33.01	33.01	33.01	33.01	41.67	41.67	41.67	510.13

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
5. 停车位综合成本及税负	56.66	56.66	71.54	71.54	71.54	71.54	90.31	90.31	90.31	1,093.60
合计	518.60	518.60	654.73	654.73	654.73	654.73	826.56	826.56	826.56	10,105.75

（2）发行费用成本

本项目拟发行债券期限为 20 年，债券发行成本按照发行债券金额 1.1‰ 计算，本次发行成本费用为 16.50 万元，分别为 2022 年发行专项债券 2,000.00 万元、2024 年发行专项债券 5,000.00 万元及 2025 年发行专项债券 8,000.00 万元的发行费用。

（三）经营期项目收益的预测

运营期项目收入扣除相关成本与税金后，为项目收益，可以用以偿还债券的本息。收益与成本费用预测情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2022 年	—	—	2.20	-2.20
2023 年	—	—	—	—
2024 年	—	—	5.50	-5.50
2025 年	—	—	8.80	-8.80
2026 年	802.42	317.48	—	484.94
2027 年	1,477.03	321.43	—	1,155.60
2028 年	1,591.68	325.38	—	1,266.30
2029 年	1,591.68	325.38	—	1,266.30
2030 年	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2031 年	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2032 年	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2033 年	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2034 年	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2035 年	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2036 年	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2037 年	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2038 年	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2039 年	2,635.92	654.73	—	1,981.19

2040 年	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2041 年	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2042 年	3,180.81	826.56	—	2,354.25
2043 年	3,180.81	826.56	—	2,354.25
2044 年	2,620.81	826.56	—	1,794.25
合计	41,256.00	10,105.75	16.50	31,133.75

九、资金平衡方案

(三) 融资平衡情况

本项目覆盖倍数为 1.27，满足政策要求。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，本项目相关收益及本息覆盖具体情况如下：

(1) 预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万

元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	32.70	32.70	—	—	2.20	-2.20
2023 年	—	65.40	65.40	—	—	—	—
2024 年	—	130.00	130.00	—	—	5.50	-5.50
2025 年	—	334.97	334.97	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	475.33	475.33	802.42	317.48	—	484.94
2027 年	—	475.33	475.33	1,477.03	321.43	—	1,155.60
2028 年	—	475.33	475.33	1,591.68	325.38	—	1,266.30
2029 年	—	475.33	475.33	1,591.68	325.38	—	1,266.30
2030 年	—	475.33	475.33	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2031 年	—	475.33	475.33	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2032 年	—	475.33	475.33	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2033 年	—	475.33	475.33	1,862.45	410.77	—	1,451.68
2034 年	—	475.33	475.33	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2035 年	—	475.33	475.33	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2036 年	—	475.33	475.33	2,204.32	518.60	—	1,685.72

2037 年	—	475.33	475.33	2,204.32	518.60	—	1,685.72
2038 年	—	475.33	475.33	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2039 年	—	475.33	475.33	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2040 年	—	475.33	475.33	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2041 年	—	475.33	475.33	2,635.92	654.73	—	1,981.19
2042 年	2,000.00	442.63	2,442.63	3,180.81	826.56	—	2,354.25
2043 年	—	409.93	409.93	3,180.81	826.56	—	2,354.25
2044 年	5,000.00	345.33	5,345.33	2,620.81	826.56		1,794.25
2045 年	8,000.00	140.37	8,140.37	—	—	—	—
合计	15,000.00	9,506.60	24,506.60	41,256.00	10,105.75	16.50	31,133.75
本息覆盖倍数				1.27			

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万

元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	32.70	32.70	—	—	2.20	-2.20
2023 年	—	65.40	65.40	—	—	—	—
2024 年	—	130.00	130.00	—	—	5.50	-5.50
2025 年	—	334.97	334.97	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	475.33	475.33	762.30	301.61	—	460.69
2027 年	—	475.33	475.33	1,403.18	305.36	—	1,097.82
2028 年	—	475.33	475.33	1,512.10	309.11	—	1,202.99
2029 年	—	475.33	475.33	1,512.10	309.11	—	1,202.99
2030 年	—	475.33	475.33	1,769.33	390.23	—	1,379.10
2031 年	—	475.33	475.33	1,769.33	390.23	—	1,379.10
2032 年	—	475.33	475.33	1,769.33	390.23	—	1,379.10
2033 年	—	475.33	475.33	1,769.33	390.23	—	1,379.10
2034 年	—	475.33	475.33	2,094.10	492.67	—	1,601.43
2035 年	—	475.33	475.33	2,094.10	492.67	—	1,601.43
2036 年	—	475.33	475.33	2,094.10	492.67	—	1,601.43

2037 年	—	475.33	475.33	2,094.10	492.67	—	1,601.43
2038 年	—	475.33	475.33	2,504.12	621.99	—	1,882.13
2039 年	—	475.33	475.33	2,504.12	621.99	—	1,882.13
2040 年	—	475.33	475.33	2,504.12	621.99	—	1,882.13
2041 年	—	475.33	475.33	2,504.12	621.99	—	1,882.13
2042 年	2,000.00	442.63	2,442.63	3,021.77	785.23	—	2,236.54
2043 年	—	409.93	409.93	3,021.77	785.23	—	2,236.54
2044 年	5,000.00	345.33	5,345.33	2,489.77	785.23	—	1,704.54
2045 年	8,000.00	140.37	8,140.37	—	—	—	—
合计	15,000.00	9,506.60	24,506.60	39,193.19	9,600.44	16.50	29,576.25
本息覆盖倍数				1.21			

(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万

元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	32.70	32.70	—	—	2.20	-2.20
2023 年	—	65.40	65.40	—	—	—	—
2024 年	—	130.00	130.00	—	—	5.50	-5.50
2025 年	—	334.97	334.97	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	475.33	475.33	722.18	285.73	—	436.45
2027 年	—	475.33	475.33	1,329.33	289.29	—	1,040.04
2028 年	—	475.33	475.33	1,432.51	292.84	—	1,139.67
2029 年	—	475.33	475.33	1,432.51	292.84	—	1,139.67
2030 年	—	475.33	475.33	1,676.21	369.69	—	1,306.52
2031 年	—	475.33	475.33	1,676.21	369.69	—	1,306.52
2032 年	—	475.33	475.33	1,676.21	369.69	—	1,306.52
2033 年	—	475.33	475.33	1,676.21	369.69	—	1,306.52
2034 年	—	475.33	475.33	1,983.89	466.74	—	1,517.15
2035 年	—	475.33	475.33	1,983.89	466.74	—	1,517.15
2036 年	—	475.33	475.33	1,983.89	466.74	—	1,517.15

2037 年	—	475.33	475.33	1,983.89	466.74	—	1,517.15
2038 年	—	475.33	475.33	2,372.33	589.26	—	1,783.07
2039 年	—	475.33	475.33	2,372.33	589.26	—	1,783.07
2040 年	—	475.33	475.33	2,372.33	589.26	—	1,783.07
2041 年	—	475.33	475.33	2,372.33	589.26	—	1,783.07
2042 年	2,000.00	442.63	2,442.63	2,862.73	743.90	—	2,118.83
2043 年	—	409.93	409.93	2,862.73	743.90	—	2,118.83
2044 年	5,000.00	345.33	5,345.33	2,358.73	743.90	—	1,614.83
2045 年	8,000.00	140.37	8,140.37	—	—	—	—
合计	15,000.00	9,506.60	24,506.60	37,130.44	9,095.16	16.50	28,018.78
本息覆盖倍数				1.14			

（一）项目融资本息

叶集区租赁住房建设项目专项债券项目拟发行 15,000.00 万元，分三年发行，其中：2022 年上半年已发行金额为 2,000.00 万元（2022 年 6 月已发行 2,000.00 万元，已发行债券实际利率为 3.27%），2024 年已发行金额为 5,000.00 万元（5 月已发行 3,000.00 万元，已发行债券实际利率为 2.62%；6 月已发行 2,000.00 万元，已发行债券实际利率为 2.53%）2025 年上半年拟发行金额为 8,000.00 万元（1 月已发行金额 1,300.00 万元，已发行债券实际利率为 2.01%；剩余额度后续批次发行，假设融资利率 3.80%），期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。债券存续期内应还本付息情况如下：

表 9-1 债券存续期内融资本息表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2022 年	—	2,000.00	—	2,000.00	3.27%	32.70
2023 年	2,000.00	—	—	2,000.00	3.27%	65.40
2024 年	2,000.00	5,000.00	—	7,000.00	3.27%/2.62%/2.53%	130.00
2025 年	7,000.00	8,000.00	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	334.97
2026 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2027 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2028 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2029 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2030 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2031 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2032 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2033 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2034 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33

2035 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2036 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2037 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2038 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2039 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2040 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2041 年	15,000.00	—	—	15,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	475.33
2042 年	15,000.00	—	2,000.00	13,000.00	3.27%/2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	442.63
2043 年	13,000.00	—	—	13,000.00	2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	409.93
2044 年	13,000.00	—	5,000.00	8,000.00	2.62%/2.53%/2.01%/3.80%	345.33
2045 年	8,000.00	—	8,000.00	—	2.01%/3.8%	140.37
合 计		15,000.00	15,000.00	—	—	9,506.60

本期债券还本付息总额为 24,506.60 万元

（二）平衡方案现金流量测算表

表 9-2 平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	802.42	1,477.03	1,591.68	1,591.68	1,862.45	1,862.45
经营活动流出小计	—	317.48	321.43	325.38	325.38	410.77	410.77
经营活动净流量	—	484.94	1,155.60	1,266.30	1,266.30	1,451.68	1,451.68
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	42,896.49	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-42,896.49	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	46,286.49	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	579.57	475.33	475.33	475.33	475.33	475.33	475.33
筹资活动净流量	45,706.93	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33
四、现金及现金等价物年增加额	2,810.44	9.61	680.27	790.97	790.97	976.35	976.35
五、年初现金结余	—	2,810.44	2,820.05	3,500.32	4,291.29	5,082.26	6,058.61
六、期末资金	2,810.44	2,820.05	3,500.32	4,291.29	5,082.26	6,058.61	7,034.96

（续上表）

金额单位：人民币万

元

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	1,862.45	1,862.45	2,204.32	2,204.32	2,204.32	2,204.32	2,635.92
经营活动流出小计	410.77	410.77	518.60	518.60	518.60	518.60	654.73
经营活动净流量	1,451.68	1,451.68	1,685.72	1,685.72	1,685.72	1,685.72	1,981.19
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—

投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	475.33	475.33	475.33	475.33	475.33	475.33	475.33
筹资活动净流量	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33	-475.33
四、现金及现金等价物年增加额	976.35	976.35	1,210.39	1,210.39	1,210.39	1,210.39	1,505.86
五、年初现金结余	7,034.96	8,011.31	8,987.66	10,198.05	11,408.44	12,618.83	13,829.22
六、期末资金	8,011.31	8,987.66	10,198.05	11,408.44	12,618.83	13,829.22	15,335.08

(续上表)

金额单位：人民币万

元

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	2,635.92	2,635.92	2,635.92	3,180.81	3,180.81	2,620.81	—
经营活动流出小计	654.73	654.73	654.73	826.56	826.56	826.56	—
经营活动净流量	1,981.19	1,981.19	1,981.19	2,354.25	2,354.25	1,794.25	—
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	475.33	475.33	475.33	2,442.63	409.93	5,345.33	8,140.37
筹资活动净流量	-475.33	-475.33	-475.33	-2,442.63	-409.93	-5,345.33	-8,140.37
四、现金及现金等价物年增加额	1,505.86	1,505.86	1,505.86	-88.38	1,944.32	-3,551.08	-8,140.37
五、年初现金结余	15,335.08	16,840.94	18,346.80	19,852.66	19,764.28	21,708.60	18,157.52
六、期末资金	16,840.94	18,346.80	19,852.66	19,764.28	21,708.60	18,157.52	10,017.15

根据测算，预测增速 6.00%的增长率计算运营期每年住宅出租收

入、停车服务费收入、人员成本及工程维护费成本的情况下，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。如报告预测期内个别年度出现净现金流量为负值的情形，由安徽皖西国有投资（控股）集团公司对于项目资金缺口予以调剂。

十、债券发行方案

（一）发行依据

（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，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

（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。

《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。

（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。

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划

债券发行计划如下表所示：

表 10-1 项目专项债券发行计划

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2022 年	2000.00	20 年期
2023 年	/	/
2024 年	5000.00	20 年期
2025 年	8000.00	20 年期

（三）发行场所

通过财政部政府债券发行系统、财政部上海证券交易所政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）品种和数量

本项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划发行 20 年期记账式固定利率付息债，债券发行总额 15000.00 万元，发行面额 100 元。

（五）兑付安排

本项目 20 年期债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）发行费

债券发行手续费及登记服务费采用费率进行估算，拟发行债券 15000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，按照目前市场发行费率 1.1‰，计算得发行费用为 16.5 万元。

（七）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（八）信息披露计划

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

债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- （1）每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- （2）每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- （3）每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- （4）每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。
- （5）每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

十一、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）项目风险及控制措施

表 11-1 项目风险及应对措施表

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目实施机构采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明 施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。
5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的正常干扰。
6	运维成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。

7	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
8	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时,应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响,并承担采取这种措施时可能发生的费用,不可抗力造成的损失,应先由通过保险获得补偿。

（二）投资者还款保障措施

（1）项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省政府缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（2）项目收入管理

本项目债券存续期间，收取的各项收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现总净收益 31,133.75 万元，足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

（3）必要时在限额内发行新增专项债

财库〔2018〕61号文件指出了地方政府债券可以发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的使用途径。叶集区人民政府将按照财预

〔2017〕89 号和财预〔2018〕28 号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。若本项目收入预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，必要时叶集区人民政府可发行新一期地方政府非标专项债券用于偿还本期债券本金。

（4）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省委、省政府、叶集区政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

1) 建立完善叶集区政府债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25 号）、《关于印发政府性债务风险应急预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10 号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017 年 6 月成立了以省长为组长的政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。叶集区成立了政府性债务管理领导小组，负责本地区政府性债务风险防控工作。

2) 实行政府性债务限额管理

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目 15000.00 万元募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

3) 有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管。

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

(5) 落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般

债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（6）项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，叶集区将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（7）资金管理方案

叶集区人民政府、叶集区财政局、项目建设单位建立起完善的债务管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行非标专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。