

安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目
收益与融资自求平衡专项债券

实施方案

主管部门：池州市贵池区人民政府

财政部门：池州市贵池区财政局

实施机构：安徽池州高新技术产业开发区管理委员会

编制时间：2024年7月9日



项目简介一览表	
项目名称	安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目
项目类型	产业园区基础设施
项目总投资	48,554.29 万元
项目地点	项目位于安徽池州高新技术产业开发区内。
实施单位	安徽池州高新技术产业开发区管委会
财政部门	池州市贵池区财政局
项目建设内容	项目总占地约 196.01 亩，总建筑面积 119280.00 平方米。主要包括产业园区工程和园区基础配套工程。
项目建设期	本工程从正式开工到竣工验收，项目建设工期为 37 个月。计划 2021 年 12 月份开工建设，计划 2024年底全面交付使用。（已开工）
拟发行债券金额	20000.00 万元
债券发行计划	2022年6月已发行2000万元，2022年10月已发行2000万元，2024年7月计划发行1000万元，本批次拟发行2000万元，剩余部分计划当年后续批次发行。
拟发行债券期限	15年
拟发行债券利率	2022年6月利率为3.21%，2022年10月利率为3.04%，2024年7月和8月利率为2.73%
项目效益	<p>经济效益：本项目财务评价的各项指标均较好，具有较高的经济效益，在国民经济评价方面也是可行的。计算期内累计总收入 114937.61 万元，其中包括孵化器出租收入、人才公寓出租收入、配套服务中心出租收入、停车收入、广告位出租收入。</p> <p>社会效益：本项目的建设，将形成崭新的产业发展，吸引更多高能级的企业投资入驻，并将带动区域基础设施建设和相关产业发展，提升高新区对外来企业的吸引力，“筑好巢”以期引来更多的“凤凰”入驻，并用配套完善的基础设施条件为入驻企业服务，孵化出一批经济效益好，成长性好的新材料、新能源企业，形成相关联的企业集团或企业集群，资源共享，良性互动，整体推进，相得益彰，增强入驻企业的综合实力，成为池州市高新区经济新的增长极，拉动区域经济发展，为打造区域性重点城市目标增添发展动力。</p>
项目收益来源	孵化器出租收入、人才公寓出租收入、配套服务中心出租收入、停车收入、广告位出租收入。
债券存续期本息和	28,427.00万元
债券存续期净收益	45,638.94万元
本息覆盖倍数	1.61
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入从-5%到-10%的变动，覆盖本息倍数分别为 1.53 到 1.44
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目录

第一章、项目区域基本情况	6
1.1 地理位置	9
1.2 社会经济及区域财政收支情况	9
第二章、项目建设背景、必要性及可行性	13
2.1 项目建设背景	13
1.国家重点支持“两新一重”建设	13
2.优化园区基础建设，实现园区产业生态新发展。	15
2.2 项目建设的必要性	16
2.2.1 项目建设是增强高新区的综合竞争力的需要	16
2.2.2 项目建设是完善高新园区基础设施的需要	17
2.2.3 项目建设是区域经济发展的需要	17
2.3 项目建设可行性	18
第三章、项目事前绩效评估	19
3.1 专项债券项目事前绩效评估机制	19
3.1.1 事前绩效评估基本原则	19
3.1.2 事前评估对象和内容	19
3.1.3 事前评估的组织管理	21
3.1.4 事前评估方式和方法	22
3.1.5 事前评估工作程序	22
3.1.6 事前评估结果及其应用	22
3.2 本项目事前绩效评估办法	22
3.2.1 评估对象	22
3.2.2 项目实施的必要性、公益性、收益性	22
3.2.3 项目建设投资合规性与项目成熟度	25
3.2.4 项目资金来源和到位可行性	26
3.2.5 项目收入、成本、收益预测合理性	26
3.2.6 债券资金需求合理性	27
3.2.7 项目偿债计划可行性和偿债风险点	28
3.2.8 绩效目标的合理性	31
3.2.9 专项债券支持领域	32
3.2.10 其他	32
3.3 项目绩效目标表	33
第四章、项目建设方案	37
债券基本信息	37
4.1 项目概况	37
4.1.1 项目名称	37
4.1.2 项目建设地点	37
4.1.3 项目性质	37
4.1.4 项目建设内容及规模	37
4.1.5 项目总投资及资金来源	38
4.1.6 项目建设周期	39

4.1.7 项目前期工作情况.....	39
4.2 项目实施机构概况.....	39
4.3 项目建设计划.....	41
4.4 项目建设方案.....	43
4.4.1 指导思想与原则.....	43
4.4.2 主体工程.....	44
4.4.3 配套工程.....	52
第五章、项目投资估算、计划及资金筹措方案.....	61
5.1 编制依据.....	61
5.2 有关说明.....	61
5.3 项目投资额及资金来源情况说明.....	62
1、项目总投资.....	62
2、资金筹措及到位可行性.....	63
5.4 资金筹措方案.....	67
5.5 项目分年投资计划.....	68
第六章、项目融资方案及发行计划.....	69
6.1 项目发行地方政府专项债券募集资金计划.....	69
6.1.1 发行依据.....	69
6.1.2 发行计划.....	70
6.2 分年专项债券发行规模和期限安排.....	70
第七章、项目收益及融资平衡情况.....	73
7.1 项目收益测算.....	73
7.1.1 计算依据.....	73
7.1.2 基础数据及参数选取.....	73
7.1.3 项目收入明细.....	74
7.2 项目成本测算.....	83
7.3 项目可偿还本息收益.....	87
7.4 资金平衡能力测算.....	90
7.4.1 偿债计划.....	90
7.4.2 资金测算平衡情况.....	90
7.4.3 压力测试.....	92
第八章、资金管理方案.....	93
8.1 资金管理方案.....	93
8.1.1 募集资金使用.....	93
8.1.2 额度管理.....	93
8.1.3 预算编制.....	94
8.1.4 预算执行和决算.....	94
8.1.5 募集资金拨付资料.....	95
8.1.6 募集资金拨付程序.....	96
8.1.7 募集资金本息偿还.....	97
8.1.8 部门职责.....	97
8.1.9 监督管理.....	98
第九章、专项债券投资者保护措施.....	100
9.1 项目预期现金流优先用于平衡项目还本付息.....	100

9.2 必要时在限额内发行新增专项债.....	100
9.3 建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处理预案.....	100
1、实行政府性债务限额管理.....	100
2、有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管.....	101
3、落实加强政府债务预算管理.....	101
4、落实加强政府债务预算管理.....	102
5、项目资产管理.....	102
第十章、还款保障措施.....	103
10.1 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息.....	103
10.2 建立地方政府性债务风险防控机制及债务风险应急处置预案.....	103
10.3 落实政府债务预算算理.....	103
10.4 有效防范化解政府债务风险。.....	104
10.5 建立完善的项目收支管理制度.....	104
10.6 建立债券资金使用绩效评价机制.....	105
10.7 建立地方政府债务应急处置机制.....	105
第十一章、风险管理方案.....	106
11.1 风险识别.....	106
11.1.1 自然环境和施工条件.....	106
11.1.2 来源于施工方的风险因素.....	106
11.1.3 来源于设计单位的风险因素.....	107
11.1.4 来源于供应商的风险因素.....	107
11.1.5 资金落实情况.....	108
11.1.6 工程事故.....	108
11.2 风险管理控制措施.....	110
11.2.1 自然环境和施工条件风险应对措施.....	110
11.2.2 来源于施工方的风险应对措施.....	112
11.2.3 来源于设计单位的风险应对措施.....	112
11.2.4 来源于供应商的风险应对措施.....	113
11.2.5 资金落实情况应对措施.....	114
11.2.6 工程事故应对措施.....	114
11.3 影响项目收益的风险及控制措施.....	114
1. 经营管理风险.....	114
2. 市场风险.....	115
3. 财务风险.....	115
11.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	116
1. 投资测算不准确风险.....	116
2. 利率波动风险.....	116
第十二章、信息披露计划.....	119
(一) 债券发行日五个工作日之前披露.....	119
(二) 债券发行结束当日披露.....	119
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	119
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露.....	119
(五) 每期债券存续期内定期披露内容.....	119
(六) 每期债券存续期内随时披露内容.....	120

第一章、项目区域基本情况

1.1 地理位置

池州，简称“池”，别名“秋浦”，安徽省地级市，长江三角洲中心区27城之一，是长江南岸重要的滨江港口城市、全国双拥模范城市、国家森林城市。池州市位于安徽省南部，北与安庆市隔江相望，南接黄山市，西南与江西省九江市为邻，东和东北分别与芜湖市、铜陵市、宣城市接壤。截至2019年，全市辖1个区、3个县：池州区、东至县、石台县和青阳县。总面积8272平方公里，常住人口148.5万人。池州素有“千载诗人地”之誉，为省级历史文化名城，是中国佛教四大名山之一的九华山所在地。公元621年设州置府迄今近1400年。历代名人李白、杜牧、陶渊明、苏轼、岳飞等都曾驻足池州，并留下宝贵的文化珍品。同时还有“中国戏剧活化石”池州傩戏、“京剧鼻祖”青阳腔和东至花灯等一批国家级非物质文化遗产和源远流长的佛文化、茶文化；又素以生态闻名，有“天然大氧吧”之称，市域内森林覆盖率近60%，大气环境质量稳居安徽省前列，主要河流水质均在优、良以上，空气中的负氧离子含量是国家标准的35倍，2013年，荣获“中国人居环境奖”。

1.2 社会经济及区域财政收支情况

一、贵池区经济状况（亿元）			
	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	444.25	472.55	500.37
地区生产总值增速（%）	10.9	5.2	6.30
第一产业（亿元）	38.99	40.63	40.24

第二产业（亿元）		194.42	207.2	206.25
第三产业（亿元）		210.84	224.72	253.87
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
年份 项目		2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入		23.34	25.88	28.23
一般公共预算支出		47.89	51.66	53.40
地方政府一般债券收入		6.17	5.23	7.56
地方政府一般债券还本支出		5.56	4.64	6.09
转移性收入		23.41	23.9	26.64
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		4.32	1.1	2.34
政府性基金支出		13.3	18.13	20.35
地方政府专项债券收入		9.16	9.35	17.40
地方政府专项债券还本支出		2.66	1.55	8.76
（三）近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入		0.66	0.68	0.70
国有资产经营支出		0.16	0.18	0.51
三、地方政府债务状况（亿元）				
地方政府债务限额	一般债务	34.64	36.94	38.63
	专项债务	40.1	47.9	56.39
地方政府债务余额	一般债务	34.19	34.78	36.27
	专项债务	38.66	46.46	55.1

第二章、项目建设背景、必要性及可行性

2.1 项目建设背景

1.国家重点支持“两新一重”建设

受疫情影响与国际因素的双重冲击，经济下行压力加大，如何扩大内需、刺激经济有效增长、着力实现产业升级成为重要难题，而聚焦智能产业的新基建措施有望刺激上至产业链各环节，下至智能应用服务的生产和就业层面，将发展节奏前移，并有利于推动远程医疗、大数据、智能家居、智能工厂、智能安防等行业蓬勃发展。

与传统基础设施相比，“新基建”聚焦于新一代信息技术，包括硬件端的5G通信基站，以及软件端的物联网、云计算、人工智能、工业互联网等，将会助力铁路、公路、电力、水利、电信等传统基础建设的数字化转型，推动产业的边际投资收益不断增加。

截至目前，全国31个省市自治区2020年重点建设项目中：28个省总项目约2.36万项，22个省项目总投资额约47.6万亿，22个省2020年计划投资额约8.87万亿。

2020年5月22日上午李克强总理作政府工作报告，部署今年发展主要目标和下一阶段工作，提出扩大有效投资，重点支持“两新一重”建设。

“两新一重”顾名思义，也就是两个“新”和一个“重”，分别是新型基础设施、新型城镇化，以及交通、水利等重大工程。

根据政府工作报告，支持“两新一重”建设主要是：加强新型基

基础设施建设，发展新一代信息网络，拓展 5G 应用，建设充电桩，推广新能源汽车，激发新消费需求、助力产业升级。加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。加强交通、水利等重大工程建设。增加国家铁路建设资本金 1000 亿元。

新型基础设施建设是实体经济迈向高质量发展的新鲜动能，契合了高质量发展和群众消费升级的需要。它主要涵盖 5G 基站建设、特高压、城际高速铁路和城市轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等领域。新基建兼顾了稳增长和促创新的双重任务，同时，由于投资主体和融资方式更为多元化，发展新基建有利于充分发挥市场这只无形之手的调节作用，提升社会资本参与的积极性。全国政协常委、经济委员会副主任杨伟民认为，加强新型基础设施建设，既是应对短期稳增长、保就业的需要，从长远来看，资金不会浪费，而且未来还会产生收益。

中国的新型城镇化战略已连续实施数年，党的十八大肯定了新型城镇化的建设，指出“城镇化水平明显提高，城乡发展协调性增强”。2014 年 3 月 16 日，《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》正式发布。2020 年 4 月 3 日，国家发改委印发《2020 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，要求“推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展，提升城市治理水平，推进城乡融合发展，实现 1 亿非户籍人口在城市落户目标和国家新型

城镇化规划圆满收官”。此次政府工作报告与此前提法一脉相承，表明新型城镇化建设依然扎实推进并在加强和深化中。首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院执行副院长叶堂林在接受采访时表示，随着我国新型城镇化进程从追求速度转向追求质量，亟待补上此前城镇化在住房、医疗、教育等各个领域的短板。因此，今年的政府工作报告，在扩大投资的部分提及推进新型城镇化，实际上就是要通过加大这些领域的投资补短板、调结构、增后劲。

传统的“铁公基”、水利、能源工程很多都与老百姓生活密切相关。从经济社会发展的全局来看，短期内新基建还不能从规模上取代传统基建，交通、水利、能源、电力等重大工程仍然是稳定生产体系、保障基本民生的重要且必要的项目。基础工程建设，不仅能够带动相关产业的发展，而且为我国的长远发展奠定基础，必然与“两新”一起为中国经济社会发展积蓄巨大的发展潜力。

2.优化园区基础建设，实现园区产业生态新发展。

基础设施是园区硬环境建设的重要组成部分，池州高新区持续完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为重点项目入园落地和园区企业发展提供了肥沃的土壤。

目前，一园两区框架已全面拉开，建成 125 公里的园区路网，基本实现“九通一平”，公交线路覆盖全区，强电、弱电、供水、排水、供电、供气、垃圾中转站、污水处理厂等配套设施一应俱全，基础配套设施日趋完善。区内信息、物流、金融、会计、咨询、法律服务等现代服务业功能比较齐全。

《安徽池州高新技术产业开发区总体规划（2018-2030年）》要求“**设施配套——强化与周边区域的衔接，合理利用岸线资源，构建高新区内外便捷的综合交通体系，科学配套产业园区公共服务设施和各类市政基础设施，支撑池州高新区高质量、可持续发展。**”

根据目前的实际情况调查，园区建筑及公共设施存在以下问题：

- 1、道路基本功能不完善，不能满足使用需求，且存在安全隐患；
- 2、已配套设施利用率低且老旧破损；
- 3、配套公共服务设施不足；
- 4、多种管线错综复杂，对后期道路建设和绿化提升带来难度；
- 5、建筑物年久失修，有些屋面渗水、保温层脱落，严重影响居民生活和园区形象。
- 6、部分路段缺少路灯、监控设施；排水设施老化、绿地建设落后。

随着高新区入驻企业数量和质量的不断增长，园区对基础配套设施的建设需求越来越强，同时企业对园区服务和管理水平也提出了更高的要求。

为进一步优化园区基础设施建设，为入驻企业提供高质量的服务，实现园区产业生态新发展，高新区管委会提出本项目建设。

综上所述，本项目政策背景良好。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 项目建设是增强高新区的综合竞争力的需要

高新园区目前正处于城市价值的兑现期，良好的园区环境是建设面向国际化、市场化、人文化、生态化的现代园区的基础。

数据产业园的落地，是园区转型升级、高质量发展的必然选择。全部建成后将具备海量的数据处理、数据存储、数据安全服务能力，同时也会推动地区技术融合、数据融合，促进大数据、物联网、人工智能、智能制造等新兴产业高速发展。

本项目实施后可以维护良好的园区环境，为园区企业和居民提供优质的城市公共空间，提升园区形象，增强高新区的综合竞争力，为促进高新区的经济社会发展服务。

2.2.2 项目建设是完善高新园区基础设施的需要

经过持续建设，未来的产业园区将建设成为一个经济、社会、环境协调发展，工业发达、环境优美、文明富裕的现代化生态宜居宜业的新城区，池州市政府也对高新区的发展提出了更高的目标和要求。随着高新区“一园两区”的产业布局建成，必将会吸引大量知名企业入住。

本项目是新材料产业园的重要组成部分，项目建设将大大改善高新材料园区公共基础设施现状，加快了园区信息化发展，减少了交通堵塞和污水排放，促进了高新园区的经济发展，同时也带动城市的经济发展，具有很高的社会效益。

2.2.3 项目建设是区域经济发展的需要

本项目建成后将进一步完善高新园区的交通框架，提升投资环境，有利于引进大项目、大产业，促进工业结构的调整和升级，形成

产业集聚，增加就业机会，提高高新区的就业率。

同时项目实施将为高新区居民提供良好的生活环境，促进人民安居乐业，加速高新区新型工业化和城镇化的进程。

综上所述，项目的建设是必要的。

2.3 项目建设可行性

（1）项目建设符合国家、省、市级规划。

（2）项目实施具有必要性。

（3）各项建设条件已经具备。项目建设场址交通条件相当便利，水电可就近接入；工程建设的砖、砾石、砂等材料可就地取材，钢筋、水泥可就近购买，外部配套条件较好。

（4）项目资金投入有保障。资金来源由资本金和专项债券融资两部分组成。

（5）本项目建成投入使用后，将极大地提高新区基础设施的档次，利用其吸纳的功能，产生强大的辐射和龙头作用，形成巨大的拉动作用，将带动一些商场、停车场、邮电所、宾馆、旅社、医院以及各类企业逐渐形成，使地区的经济发展能够以此为基地和依托，牵引和辐射周边地区，成为消化剩余劳动力的安置点，经营者走向市场的依托点，农民改变生存环境的转折点和实现小康的切入点，同时也可以培植经济的新增长点，拉动内需，增加地方收入。

综上所述，本项目的建成，对扩大内需，拓展新材料市场，使我省企业产品在省内外更多的占有市场份额极为有利。且该项目的再发展前景好、投资风险小，是可行的。

第三章、项目事前绩效评估

3.1 专项债券项目事前绩效评估机制

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。

3.1.1 事前绩效评估基本原则

（1）客观公正原则

事前评估应以相关法律、法规、规章以及财政部、安徽省有关文件等为依据，按照“公开、公平、公正”的原则进行。

（2）科学规范原则

事前评估工作应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

（3）依据充分原则

在评估过程中，应收集足够的相关文件及资料，并要通过现场调研，为评估结论提供充分的依据支持。

3.1.2 事前评估对象和内容

事前评估的对象包括所有申请使用政府专项债券资金的项目。事前评估的基本内容包括但不限于：

（1）项目实施的必要性、公益性、收益性

主要评估项目立项依据是否充分，项目内容是否避免了与其他项目的重复，必要性是否充足，项目是不是带有公益性的收益项目，项目是否有明显的经济、社会、环境或可持续性效益。

（2）项目投资合规性与项目成熟度

主要评估项目实施的方案是否科学、合理、可行，人、财、物等基础保障条件是否具备，相关批复手续是否齐全，项目成熟度是否较高，能够快速形成实物工作量。

（3）项目资金来源和到位可行性

评估政策和项目的筹资行为是否符合预算法、地方政府债务管理相关规定，筹资规模是否合理，资金来源是否合法合规，其中财政性资金支持方式及相关配套经费保障渠道是否可行，资金来源中财政资金以及债券资金到位可行性怎么样，来源是否有保证；按规定需开展财政承受能力评估和债务风险评估的，应通过财政承受能力评估和债务风险评估。

（4）项目收入、成本、收益预测合理性

主要评估项目收入是否可靠、合理，收入价格水平是否有依据，是否符合市场水平；各项成本费用测算标准是否合理，计算是否有遗漏，是否全面，成本计算水平是否合理；收益计算是否准确，收益是否充足，是否能保障债券还本付息。

（5）债券资金需求合理性

主要评估项目申请专项债券是否符合相关规定，债券资金需求规模是否合理，资本金比例和债券资金占比是否合理，，年度债券需求

是否合理，是否与工程建设进度是否保持相对一致。

（6）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目是否有与详细的还本付息的计划，项目偿债计划是否合理，是否符合专项债偿还要求，项目相关收益是否能保证偿还，是否具有可行性；项目的建设风险以及经营、市场风险是否进行了分析调查，是否有相关的防范措施，措施是否合理，有效。

（7）绩效目标的合理性

主要评估项目是否有明确的绩效目标，绩效目标是否与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致，是否能够准确衡量实际工作的需要，是否具有一定的前瞻性和挑战性。

（8）专项债券支持领域

主要评估项目是否属于专项债券支持领域。

（9）其他内容

其他需评估的内容。

3.1.3 事前评估的组织管理

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。

3.1.4 事前评估方式和方法

事前评估的方式包括聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问卷调查等方式。

事前评估方法包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

3.1.5 事前评估工作程序

为确保事前评估工作的客观公正，事前评估工作应当遵守严格、规范的工作程序。程序一般包括事前评估准备、事前评估实施、事前评估总结及应用三个阶段。工作过程中形成事前评估报告。

3.1.6 事前评估结果及其应用

财政部门应当及时整理、归纳、分析、反馈事前评估结果，绩效评价结果将决定债券资金的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。

3.2 本项目事前绩效评估办法

3.2.1 评估对象

安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目

3.2.2 项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

1) 项目建设是增强高新区的综合竞争力的需要

高新园区目前正处于城市价值的兑现期，良好的园区环境是建设面向国际化、市场化、人文化、生态化的现代园区的基础。

数据产业园的落地，是园区转型升级、高质量发展的必然选择。全部建成后将具备海量的数据处理、数据存储、数据安全服务能力，同时也会推动地区技术融合、数据融合，促进大数据、物联网、人工智能、智能制造等新兴产业高速发展。

本项目实施后可以维护良好的园区环境，为园区企业和居民提供优质的城市公共空间，提升园区形象，增强高新区的综合竞争力，为促进高新区的经济社会发展服务。

2) 项目建设是完善高新园区基础设施的需要

经过持续建设，未来的产业园区将建设成为一个经济、社会、环境协调发展，工业发达、环境优美、文明富裕的现代化生态宜居宜业的新城区，池州市政府也对高新区的发展提出了更高的目标和要求。随着高新区“一园两区”的产业布局建成，必将会吸引大量知名企业入住。

本项目是新材料产业园的重要组成部分，项目建设将大大改善高新材料园区公共基础设施现状，加快了园区信息化发展，减少了交通堵塞和污水排放，促进了高新园区的经济发展，同时也带动城市的经济发展，具有很高的社会效益。

3) 项目建设是区域经济发展的需要

本项目建成后将进一步完善高新园区的交通框架，提升投资环境，有利于引进大项目、大产业，促进工业结构的调整和升级，形成产业集聚，增加就业机会，提高高新区的就业率。

同时项目实施将为高新区居民提供良好的生活环境，促进人民安居乐业，加速高新区新型工业化和城镇化的进程。

综上所述，项目的建设是必要的。

（2）公益性

《安徽省财政厅关于开展 2022 年专项债项目评审入工作的通知》（皖财债【2022】118 号）要求各地要聚焦国家重大战略和重点领域项目建设，专项债券资金要围绕党中央、国务院和省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略和重点项目，坚决不“撒胡椒面”。优先支持在建项目后续融资，重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略、保障性安居工程等领域。

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

本项目的建设，将吸引更多高能级的企业投资入驻，并将带动区域基础设施建设和相关产业发展，提升高新区对外来企业的吸引力，

“筑好巢”以期引来更多的“凤凰”入驻，并用配套完善的基础设施条件为入驻企业服务，从而高新区发展。

(3) 收益性

1、随着高新区的开发建设，完善工业基础设施配套服务，土地环境价值随之提升。将改善人民的生活环境和人文环境，促进周边土地开发，吸引更多的人群到周边居住，土地大幅度增值，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强经济实力。从而推动高新区经济的快速发展。

2、本项目财务评价的各项指标均较好，具有较高的经济效益，在国民经济评价方面也是可行的。计算期内累计总收入 57,338.88 万元，其中包括信息产业孵化器出租收入 43,927.68 万元、人才公寓出租收入 6,233.73 万元、配套服务中心出租收入 2,441.47 万元、停车收入 2,738.39 万元、广告位出租收入 1,997.61 万元。

可用于偿还本息的收益为45,638.94万元。

净现金流量为17,727.64万元。

3.2.3 项目建设的投资合规性与项目成熟度

1、2021 年 12 月，项目实施单位已完成项目事前绩效评估报告。

2、2021 年 12 月 7 号，池州市贵池区发展和改革委员会出具关于安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目建议书的批复（贵发改审批[2021]351 号）。

3、2021 年 12 月 10 号，池州市贵池区发展和改革委员会出具关于安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目可行性研究报告的批

复（贵发改审批[2021]359号）。

4、2021年12月，按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》，该项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目。不需要办理建设项目环境影响评价相关手续。该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202134170200000107。

5、项目已取得用地预审与选址意见书。

6、项目已完成固定资产投资节能承诺。

7、项目已开工，并取得施工许可证。

3.2.4 项目资金来源和到位可行性

1、项目总投资

该项目总投资 48,554.29 万元，其中：工程费用40,847.56万元，工程其他费用4,884.43 万元，预备费用2,286.60 万元，建设期利息515.70 万元，发行成本 20.00 万元。

2、资金筹措及到位可行性

项目总投资 48,554.29 万元，由资本金和债券资金两部分组成，其中资本金 28,554.29 万元由财政资金解决，其中2022 年计划资本金投入 11,417.25 万元已到位，项目目前已开工。

计划发行地方债券资金 20,000万元，其中2022年6月已发行2000万元，发行利率为3.21%；2022年10月已发行2000万元，发行利率为3.04%；2024年7月已计划发行1000万元，本批次拟计划发行

2000万元，剩余部分计划当年后续批次发行，发行期限 15 年，债券半年付息一次，到期一次性还本。

3.2.5 项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目预期收益：计算期内累计总收入 57,338.88 万元，其中包括信息产业孵化器出租收入、人才公寓出租收入、配套服务中心出租收入、停车收入、广告位出租收入。

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

2、项目总成本分为经营成本、折旧以及利息，经营成本在计算期内主要分为：房屋出租成本、外购燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费以及管理费用。计算期内累计项目总成本为 47,340.20 万元，其中总经营成本合计 4,527.16 万元。

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

3、资金平衡：累计可用于还本付息的金额为45,638.94万元，累计需还本付息28,427.00万元，测算覆盖本息倍数为1.61，考虑了收入从-5%到-10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为1.53到 1.44。因此，项目能够实现收益和融资自求平衡。

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

3.2.6 债券资金需求合理性

该项目总投资 48,554.29 万元，其中：工程费用40,843.21万元，工程其他费用4,884.43 万元，预备费用2,286.60 万元，建设期利息 515.70 万元，发行成本 20.00 万元。

项目投资估算符合市场水平，基本的满足项目建设需求，项目可研报告经过专家评审，取得相关批复，不存在投资不准确的情况，故本项目计划申请非标专项债券 20,000.00 万元，占项目总投资的 41.19% ，债券资金规模需求合理。

本项目专项债券计划分 3 年发行，发行期限 15 年，其中2022年6月已发行2000万元，发行利率为3.21%；2022年10月已发行2000万元，发行利率为3.04%；2024年7月已计划发行1000万元，本批次拟计划发行2000万元，剩余部分计划当年后续批次发行。发行计划是结合建设实际需求来的，故本债券发行计划科学合理。

3.2.7 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划

参考近期已发行的地方政府专项债中标利率，从谨慎性原则考虑，申请使用的债券2022年6月利率为3.21%，2022年10月利率为3.04%，计划发行的债券拟按2.73%，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的1%。自申请使用资金开始计息之日起计算，15 年存续期内具体偿债计划如下：

- 1) 2022 年偿还利息为 47.30 万元。
- 2) 2023 年偿还利息为 125.00 万元。
- 3) 2024年偿还利息为343.4万元
- 4) 2025-2036 年每年偿还利息为 561.8万元。
- 5) 2037 年偿还利息为514.5万元，偿还本金4,000.00万元，合计本息偿还4,514.5万元。
- 6) 2038 年偿还利息为436.8 万元。
- 7) 2039年偿还利息为218.4万元，偿还本金16,000.00万元，合计本息偿还16,218.40万元。合计共计需偿还利息8,427.00万元，

偿还本金 20,000.00万元， 本项目共计偿还本息合计 28,427.00 万元。

（2）偿债风险点及措施

1）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

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

2）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应 急处置预案

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

①实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地 方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号），及 时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格 履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市 、 县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经 批准 的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算 调整方 案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代 为举借， 2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》， 科学分配新 增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额 限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的

限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

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

（3）落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（4）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

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

3.2.8 绩效目标的合理性

(1) 总绩效目标

项目建成后，将为高新区的高新技术产业发展提供良好的市政基础条件，为产业园的招商引资和产业园区建设提供了有利条件，为入驻企业提供高质量的服务。同时项目实施将为高新区居民提供良好的生活环境，促进人民安居乐业，加速高新区新型工业化和城镇化的进程。

绩效评估：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，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。

(2) 产出指标

1) 产出数量指标：

项目总占地约 196.01 亩，总建筑面积 119280.00 平方米。主要包括产业园区工程和园区基础配套工程。

主要包括产业园区工程和基础配套工程。

①产业园区工程

工程占地面积 62670.39m² (94.01 亩)，总建筑面积 112180 平方米，其中：信息产业孵化器 82480 平方米，人才公寓 15600 平方米，配套服务中心 5500 平方米，地下室 8600 平方米。

②基础配套工程

工程占地面积约 102 亩，主要包括园区内雨污水管网整修整治、雨水管道改造、园区升级改造工程以及土方平整工程，配套建设停车位、供水、排水、电力、绿化、交通标志牌等辅助工程，其中停车位和广告牌分布在道路旁。

2) 产出质量指标：依法依规组织项目建设，新建和改造工程竣工验收质量合格，在保修内正常使用。

3) 产出时效指标：目前项目已开工，项目建设期 37 个月（施工期算起），2021 年 12 月开工建设至 2024 年 12 月竣工验收。

4) 产出投资成本指标：本项目总投资为 48,554.29 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3.2.9 专项债券支持领域

本项目属于专项债支持的市政和产业园基础设施领域，是关系到国计民生的重要支持领域，符合专项债发行支持领域。

3.2.10 其他

（1）专项债券申报材料编制

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

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

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

3.3 项目绩效目标表

本次评价工作旨在通过“资金使用有目标、资金使用有监控、项目完成有评价、评价结果有反馈、反馈结果有应用”的全过程债券资金绩效管理机制理念，做好项目事前绩效评估工作，协助开展绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价开展、评价结果反馈、绩效结果应用等环节工作，探索健全债券资金绩效管理完整闭环。在此过程中，初步设置本项目绩效评价目标如下表所示，具体将根据项目实际进展情况进行调整。

详见表 3-1 新增债券项目绩效目标表。

3-1 新增债券项目绩效目标表

项目名称		安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目			
主管部门		安徽池州高新技术产业开发区管委会		实施机构	安徽池州高新技术产业开发区管委会
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:		48,554.29	
		其中: 财政拨款		28,554.29	
		债券资金		20,000.00	
总体目标		实施目标 (2022 年-2038 年)			
		项目建成后, 将为高新区的高新技术产业发展提供良好的市政基础条件, 为产业园的招商引资和产业园区建设提供了有利条件, 为入驻企业提供高质量的服务。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	综合管理指标	项目立项	项目立项规范性	4	①项目是否按照规定的程序申请设立; ②所提交的文件、材料是否符合相关要求; ③事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估等。全部符合以上标准的得 4 分。基本符合的得 2 分, 不符合的 0 分。
		投资控制	投资进度	3	投资进度安排情况以及与实施计划的匹配性, 满足满分, 否则 0 分。
			资本金到位情况	3	资本金到位及时性、到位率及合规性, 满足满分, 一项不满足扣一分, 全部不满足 0 分。
	产出指标	数量指标	具有详细实施进度计划	4	主要评价项目是否具有详细建设计划安排, 满足满分, 无不给分。
		质量指标	设计质量	3	项目设计的经济性、技术先进、安全可靠、合理性、环境及社会的协调性, 酌情给分。
			施工质量	3	根据是否具有施工质量保障措施及达到一次验收合格预期情况, 酌情给分。
			管理质量	3	建设单位管理的效率和质量保障措施, 酌情给分。

			资金规范使用	4	建立健全管理制度并严格执行，专户管理、专款专用，无截留、挪用、套取、贪污等情况，根据调研情况酌情给分。
		时效指标	进度计划	3	是否编制合理科学的施工总进度计划以及实际按照计划执行情况，满足要求满分，否则酌情给分。
			开工率	3	项目预期可以按计划开工情况，酌情给分。
			完工率	3	预期按计划完工情况，酌情给分。
			持续稳定运营	4	预期债券存续期内项目持续稳定运营情况，酌情给分。
		成本效益	成本控制	3	有效的成本控制、成本风险预警及应对措施情况，酌情给分。
			工程款支付	3	工程款支付保障措施，酌情给分。
			投入产出比	3	本评估时点投入产出比值，根据行业标准酌情给分。
			投资效益	3	本评估时点投资收益率、投资回收期等，根据行业标准酌情给分。
	项目效果指标	经济效益指标	预期经营收入情况	6	实现收益和融资自求平衡，有项目收益结余，满足满分，否则不给分。
			区域经济发展积极影响	6	对周边区域发展的带动情况预估，酌情给分。
		社会效益指标	带动就业情况	3	预期通过就业岗位增加率等指标考核项目运营带动周边就业的情况，酌情给分。
			社会声誉	3	相关正面报道或影响，根据实际情况预估及调查问卷结果酌情扣分。
			促进禹会区经济发展	3	根据预估情况，酌情给分。
		生态效益指标	环境保护	3	针对实施过程中的环保情况、污染情况的防范措施的设置情况酌情给分。
		满意度指标	相关机构满意度	3	基于调查问卷结果，95%及以上满分，低于 95%酌情给分。

			当地居民满意度	3	基于调查问卷结果，95%及以上满分，低于 95%酌情给分。
	可持续性影响指标	发展可持续性	发展规划	3	具有明确、合理的项目运营发展规划，满足满分，否则不给分。
			管理制度	3	项目现行管理制度与措施的可延续性与可操作性，酌情给分。
		运营管理可持续性	资产状态	3	预期项目资产状态是否满足未来经营发展需要，酌情给分。
			抗风险能力	3	基于项目风险预警机制及风险应对措施情况，酌情给分。
		财务效益可持续性	运营能力	3	结合行业标准，分析反映项目运营能力的财务指标情况，酌情给分。
			偿债能力	3	结合目前融资情况，分析项目偿债能力，包括但不限于债券本息偿付能力分析，酌情给分。

第四章、项目建设方案

债券基本信息

项目名称	安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目
合计募集规模	贰亿元（RMB:200,000,000.00 元）
债券期限	15 年期
债券利率	2022年6月利率3.54%，2022年9月利率3.27%，计划发行利率为2.73%。
还本付息方式	利息按半年付息一次，最后一期利息随本金一起支付
本息保障倍数	1.61

4.1 项目概况

4.1.1 项目名称

安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目。

4.1.2 项目建设地点

项目位于安徽池州高新技术产业开发区内。项目总占地约 196.01 亩，主要包括产业园区工程和园区基础配套工程。

4.1.3 项目性质

在建。

4.1.4 项目建设内容及规模

项目总占地约 196.01 亩，总建筑面积 119280.00 平方米。主要包括产业园区工程和园区基础配套工程。

主要包括产业园区工程和基础配套工程。

1、产业园区工程

工程占地面积 62670.39m²（94.01 亩），总建筑面积 112180 平方米，其中：信息产业孵化器 82480 平方米，人才公寓 15600 平方米，

配套服务中心 5500 平方米,地下室 8600 平方米。

建设规模情况表

序号	项目名称	建设面积	单位	备注
1	总建筑面积	112180	平方米	
1.1	信息产业孵化器	82480	平方米	3F 框架结构
1.2	人才公寓	15600	平方米	11F 框架结构
1.3	配套服务中心	5500	平方米	4F 框架结构
1.4	地下室	8600	平方米	
2	建筑密度	58.5	%	
3	绿化率	10	%	
4	容积率	1.79	%	

2、基础配套工程

工程占地面积约 102 亩,主要包括园区内雨污水管网整修整治、雨水管道改造、园区升级改造工程以及土方平整工程,配套建设停车位、供水、排水、电力、绿化、交通标志牌等辅助工程,其中停车位 和广告牌分布在道路旁。

4.1.5 项目总投资及资金来源

1、项目总投资

该项目总投资48,554.29万元,其中:工程费用40,847.56万元,工程其他费用4,884.43万元,预备费用2,286.60万元,建设期利息515.70 万元,发行成本 20.00 万元。

2、资金筹措及到位可行性

项目总投资 48,554.29 万元,由资本金和债券资金两部分组成, 其中资本金 28,554.29 万元由财政资金解决,其中2022 年计划资本金投入11,417.25 万元已到位,项目目前已开工。

计划发行地方债券资金20,000.00万元,其中2022年6月已发行2000万元,发行利率为3.21%;2022年10月已发行2000万元,发行利

率为3.04%；2024年7月已计划发行1000万元，本批次拟计划发行2000万元，利率按照2.73%。剩余部分计划当年后续批次发行，债券半年付息一次，到期一次性还本。

4.1.6 项目建设周期

项目建设期 37 个月（施工期算起），2021 年 12 月开工建设至 2024 年 12 月竣工验收。

4.1.7 项目前期工作情况

1、2021 年 12 月，项目实施单位已完成项目事前绩效评估报告。

2、2021 年 12 月 7 号，池州市贵池区发展和改革委员会出具关于安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目建议书的批复（贵发改审批[2021]351 号）。

3、2021 年 12 月 10 号，池州市贵池区发展和改革委员会出具关于安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目可行性研究报告的批复（贵发改审批[2021]359 号）。

4、2021 年 12 月，按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》，该项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目。不需要办理建设项目环境影响评价相关手续。该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202134170200000107。

5、项目已取得用地预审与选址意见书。

6、项目已完成固定资产投资节能承诺。

7、项目已开工，并取得施工许可证。

4.2 项目实施机构概况

安徽池州高新技术产业开发区管委会

地址：池州市贵池区通港路 89 号

一、主要职责

（一）贯彻执行党的各项方针政策，贯彻落实区委、区政府的重

要决策和工作部署，加快推进高新区工业化进程。

（二）根据全区经济社会发展总体规划，编制高新区经济社会发展规划，经区委、区政府批准后组织实施；负责高新区建设规划的编制和管理，经区政府批准后组织实施。

（三）统一规划、管理进园项目和高新区内基础设施、公共设施建设。

（四）负责对高新区国民经济和社会事业的宏观指导和综合管理。

（五）按规定权限审核高新区内的企业和投资项目，并报有关部门备案或审批，负责高新区招商引资工作。

（六）负责高新区的财政、国有资产、物价、劳动、人事、安全生产、环境保护以及社会治安等具体管理工作。

（七）制定高新区的各项管理制度和服务工作规定，全面负责入园企业的服务工作。

（八）指导、协调相关部门设在高新区的分支机构或派驻机构的工作。

（九）承办区委、区政府交办的其他工作。

4.3 项目建设计划

工程的实施计划涉及的方面较多，影响的因素也很多，既要尽快发挥工程效益，又要根据资金筹措等实施情况，制定出切实可行的实施计划。根据工程进度的要求，以下列出项目实施的初步计划安排，各阶段工作可交叉进行，以节省工期，具体见《项目实施进度表》；最终实施计划由项目执行单位根据工程进度要求确定。

项目 2021 年 9 月开始前期工作，本项目建设期 37 个月，计划 2021 年 12 月份开工至 2023 年 12 月份工程竣工验收。

1、项目的准备期（2021 年 09 月至 2021 年 11 月）完成该项目的可行性研究报告、初步设计、施工图设计及相应的审批程序；完成水文地质勘察及相应的审批程序。

2、项目施工期（2021 年 12 月至 2024 年 11 月），完成项目的全部施工内容。

3、工程验收、正式运营（2024 年 12 月），完成项目的验收并试运营。

项目实施进度表

序号	项目	2021 年 9 月-12 月	2021 年 12 月-2024 年 11 月	2024 年 12 月
1	前期准备工作			
2	土建工程施工			
3	安装工程			
4	装饰装修工程			
5	室外工程			
6	竣工验收			

4.4 项目建设方案

4.4.1 指导思想与原则

1、指导思想

项目建设的指导思想是抓住地区产业转移的机遇,按池州市高新区区域经济发展的规划、加快高新区工业化、城镇化建设,完善工业集中区的配套基础设施。

2、基本原则

在满足国家相关的规范、规定、技术标准的前提下,做到以下几点:

- ①技术先进,经济合理,安全适用,保证质量。
- ②按照总体规划干道系统确定道路走向、等级、性质、红线宽度。
- ③处理好地下管线与地上设施的关系,贯彻先地下后地上的原则。
- ③根据交通工程的要求,处理好人、车、道路、环境之间的关系。
- ④节约用地,节省工程造价。
- ⑤合理利用当地材料等,注重环保。

本项目原则上服从池州市、池州市高新区总体规划,按经济开发区的总体控制规划要求进行功能布局及完善工业区的基础设施。规划在充分考虑现状地形及用地情况,深化和完善用地布局,依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)将工业区用地划分为居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储物流用地、道路广场用地、

市政设施用地、绿地等七大类进行规划控制，建筑物风格、色调按规划要求设计。

4.4.2 主体工程

设计原则

1、根据园区气候及使用功能、生产特点，在建筑设计中应解决好通风、防雨、遮阳；在立面处理上力求简洁、明快、通透的空间体形。

2、本工程主要生产车间布置在同一标高内，必须做好园区及各厂区的排水处理，地下建、构筑物应考虑好防水措施。

3、对主要的交易展示区、车间尽量采用封闭或半封闭型厂房，除设备上尽可能带有消声设备外，在车间内部还设置隔声值班室，使值班室内噪声小于 70 分贝。对热辐射的车间尽量采用开放式厂房，加强通风。为减少对周围附近环境的影响和保证工作人员身体健康，必须加强劳动卫生和环境保护措施，在建筑设计中应按劳动卫生、环境保护设计规范规定要求，设置必要卫生保健措施。

4、对火灾危险性甲、乙类车间，按“建筑设计防火规范设计”，满足厂房防火、防爆要求。

5、结构用材：车间以框架结构为主，钢结构砖混为辅，一般建筑就地取材，方便施工，采用砌体结构。

设计依据

1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

- 2、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
- 3、《建筑抗震设计规范》（GB5011-2010）；
- 4、《办公建筑设计规范》（JGJ67-2006）；
- 5、《民用建筑隔声设计规范》（GB50121-2005）；
- 6、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 7、《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-2005）；
- 8、其它现行的国家及地方法规、标准、规程、规定等；
- 9、其他相关设计法规、标准等。

建筑立面造型设计

该项目无论从购物舒适条件和美观角度来讲，都需要有较好的建筑造型和布局，以产生良好的空间视觉效果。本项目厂房和交易展示区等其立面的色彩和层次要求能够体现产品加工项目品位。建筑外形要求稳重、朴素且具有工业建筑的力度。根据建筑的使用性质和周边环境条件，对建筑立面和外观进行合理的定位，在建筑立面造型上以简洁、明快、朴素大方的现代建筑风格为基调，建筑外形要求稳重、朴素且具有科学实验建筑的力度，突出了项目现代化环境效果。其它配套设施的建筑外型在充分考虑项目整体规划的基础上，以新颖、美观的建筑风格和丰富的建筑造型，体现出建筑独有的特色，同时考虑其体量大小，以形成整体流畅并富有韵律的立体景观。

结构设计

标准化厂房、技术研发中心、综合楼、职工宿舍楼为框架结构。

设计依据

- 1、《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）；
- 2、《建筑结构荷载规定》（GB50009-2001）（2006 年版）；
- 3、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- 4、《中国地震烈度表》（GB/T17742-2008）；
- 5、《建筑抗震设防分类标准》（GB50223—2015）；
- 6、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
- 7、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
- 8、《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
- 9、《高层建筑设计防火规范》（GB50045-2005）；
- 10、《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2010）；
- 11、《钢结构设计规范》GB50017-2003；
- 12、国家现行的其它有关技术规范规程等。

抗震设计及荷载取值

1、设计等级及分类

本工程的设计基准期为 50 年，建筑结构安全等级为二级，建筑物抗震类别为丙类。

2、抗震等级：框架二级、剪力墙一级。

3、抗震设计及荷载取值

本工程抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组。

地面荷重应充分考虑未来货架层数、货载、装卸机械轮压等因素。工业活荷载可定为 8kN/m² 和 5kN/m²。

屋面均布活荷载标准值，上人屋面活荷载为 2.0kN/m^2 ，不上人屋面活荷载 0.5kN/m^2 ；基本风压为 0.45kN/m^2 ；基本雪压为 0.40kN/m^2 。

2、结构材料

(1) 砼度等级 C35

(2) 钢筋 HPB235 级钢筋， $f_y=210\text{ KN/m}^2$

HRB335 级钢筋， $f_y=230\text{ KN/m}^2$

3、砌体：填充外墙采用 MU10 多孔粘土砖，填充内墙采用硅酸钙砌块。

框架结构：地面防潮层以下采用240 厚标准机制红砖，地面防潮层以上采用 200 厚加气砼砌块。

结构选型

结构设计包括地基基础的设计和主体结构的设计。地基基础的设计应根据岩石工程勘察报告、场地的地震危险性作综合评价，正确确定地基承载力。

1、综合服务中心、智慧物流信息中心、交易展示区、共享加工中心采用混凝土框架结构，现浇钢筋混凝土楼、屋面板。

2、变电所、总降及燃油锅炉房等采用砌体结构，现浇钢筋混凝土楼、屋面板。

以上建的基础埋置深度则应根据地质情况、土的冻结深度以及地下水位等情况综合考虑后确定。

建筑构造

1、门、窗：厂房一律采用清水钢筋混凝土花格窗，刷白，花格窗顶加遮阳板，大门采用钢门。

辅助建筑做普通钢门窗，有隔声要求的建筑采用隔声门窗，有要求洁净的控制室，采用双层密封门、窗。

2、粉刷：外粉刷：厂房钢筋混凝土梁、柱为清水混凝土，有填充墙时，墙石用混合砂浆粉，刷乳白色，有要求洁净的辅助建筑外墙刷防水涂料。内粉刷：内墙面用 1：3 水泥新浆粉，刷白二道或刷双层粉。

3、楼梯、栏杆：采用钢梯、钢栏杆。

给水工程

1、设计依据

- (1)《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 年版）；
- (2)《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- (3)《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-2005）；
- (4)《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084—2005）；
- (5)《室外给水设计规范》（GB50013-2016）；
- (6)《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- (7)《气体灭火系统设计规范》（GB5037-2005）。

2、设计原则

根据厂区总体设计和道路情况，合理预测需水量，并满足各建筑供水量和水压的要求，在考虑施工和维修便捷的原则下，尽可能缩短配水管线的总长度。

3、消防用水量

按《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）规定，室外消防用水按 20 升/秒，室内消防用水按 10 升/秒考虑设计消防水池。

室外消防采用低压消防制,控制半径按 120 米计,在区域内设多处三出口地上式消防栓。

4、水源及供水

本项目内各种用水及消防用水均为市政用水,供水压力0.25MPa,可以满足区域供水要求。根据区域内生产、生活用水点及用水量,沿主要道路敷设供水管道,确定室外主干管为 DN200 的 UPVC 上水管,室内消防用水管为 DN50 镀锌钢管,生活用水支管为 DN15—DN25 的镀锌钢管。干管用阀门将环网分成若干段,以便检修,两阀门之间不应隔过 4 个以上的消火栓。在主要路口预留 DN50 的支管。给水管道管顶覆土不小于 0.7 米。

排水工程

1、设计依据

- (1)《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)(2009 年版);
- (2)《室外排水设计规范》(GB50014-2006);
- (3)《污水综合排放标准》(GB8978-2002);

业主提供的有关资料 and 设计要求;

相关专业提供的设计条件。

2、设计原则

根据总体设计和道路情况,合理预测污水量和雨水量,建立合理完善的排水系统,有效地收集输送区域内的污水,同时尽可能考虑降低工程造价和运行管理维护费用。

3、雨水排放

屋面雨水采用内排水系统,按不大于 200m²/个设置雨水斗。屋面及室外雨水采用有组织排放,收集后经雨水口排入市政雨水管网。

4、敷设方案

区域的排水系统采用雨污分流制，室内排水系统将污水、废水收集后，排向室外排水管网。区域内生活粪便污水经化粪池处理后，通过室外排水管网排入市政污水管网。在中心内沿主干道路敷设 d300 污水干管和d500 雨水干管，雨水、污水干管上每隔 30 米设雨水口和检查井（直径 1000mm）各一个，在各主要路口和建筑单体前预留 DN1000 的污水检查井。管道敷设于硬化路面以下，最小坡度 $I=0.003$ 。

供电工程

设计依据

《民用建筑电气设计规范》（JGJ T16-2008）；

《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；

《低压配电设计规范》（GB 50054-2011）；

《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-2005）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）。

建筑、给排水等专业提供的设计资料。

供电电源

1、供电电源

本项目由附近变电站供电，从厂区附近变电站引两路 10KV 电源入厂区内变电站，可以保证项目用电需求。

2、无功补偿方式（高低压电容补偿带谐波滤波装置）

在 10KV 配电室母线段设集中带电容器补偿；在变配电所. 4KV 母线上设低压电容器集中自动补偿。使 10KV 侧功率因素达到 0.9 以上。

3、供配电电压等级

供电电压：10kV

压配电电压：0.4/0.23kV

低压电机电压：0.38kV

照明电压： 220V

控制电压： 220V

直流操作电压：DC 220V

检修照明电压 AC 36V，12V

防雷与接地

1、防雷

利用建筑物的金属体作三类防雷设计。对特殊要求的建筑，如弱电机房、计算机房等，还要做防雷电波侵入、感应电侵入、等电位、防静电或电磁屏蔽等设计。

2、接地

根据规范要求，对不同性质建筑作不同类别的接地设计。

电气工作接地，冲击接地电阻应不大于 4 欧姆。

电气保护接地，冲击接地电阻应不大于 10 欧姆。

防雷接地，冲击接地电阻应不大于 10 或 20 欧姆。

弱电接地，冲击接地电阻应不大于 1 欧姆。

等电位接地、防静电接地或电磁屏蔽接地等，采用联合接地方式，冲击接地电阻应不大于 1 欧姆。

所有正常不带电的电气设备金属外壳、入户管道等均应可靠接地。区域内各个接地装置（或系统）应尽可能地连成一个整体。

通风

1、室内设计参数

表 设备用房通风换气次数表

序号	房间名称	换气次数（次/小时）	备注
1	配电房	15	
2	水泵房	10	

3	卫生间	10	
---	-----	----	--

2、通风系统

区域内的生产用房、仓储用房均应自然通风良好。卫生间、厕所宜设机械排风（有外窗），以防止臭气倒灌，影响室内空气。交易展示区应保持干燥，有良好通风条件，必要时宜设机械通风。

配电线路

10kV 线路采用 YJV-10 交联聚氯乙烯电缆，低压电缆采用 YJV-1 聚氯乙烯电缆，控制电缆采用 KVV-0.5、KVVP-0.5 聚氯乙烯控制电缆。区域室外主要采用电缆沟敷设，局部采用电缆桥架和直埋敷设；区域道路照明采用电缆配管埋地敷设；车间采用电缆桥架、电缆沟、穿管直埋敷设相结合的方式。

电气照明

道路照明采用节能型高压钠灯，采用光电节能型开关，对各区段路灯进行控制。各车间照明电源引自变配电所，在车间内的合适设置照明配电箱。工业厂房选用节能型工厂灯，控制室内选用荧光灯。

4.4.3 配套工程

建筑设计

建筑设计主要依据

- 1、《民用建筑设计通则》GB50352-2005
- 2、《高层建筑设计防火规范》GB50045-2005
- 3、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134-2001
- 4、《城市道路和建筑物无障碍设计规范》JGJ50-2001
- 5、《办公建筑设计规范》JGJ68-89

6、《工程建设标准强制性条文，房屋建筑部分》（2002 年版）

7、建筑工程设计文件编制深度的规定》

8、国家其它现行有关规范

方案设计原则

1、注重功能：以传统文化和艺术特色相结合作为建筑设计指导思想，并注重运用技术化与智能化进行设计，以清新典雅的环境风格和别具一格的建筑来设计优秀的办公楼。尽可能利用原有地形地貌，把自然环境与人工环境有机地融合在一起，在单体设计中注重生态技术的运用。整个建筑简约流畅，体现当今公共建筑时代气息，整体和局部协调统一，赋予了公共建筑个性的特点。

2、以人为本：依据总体规划方案，在单体设计上考虑其建筑能适合使用功能的需要。为适应人的活动规律，综合考虑日照、采光、通风、防灾、配套设施及管理要求，创造方便、舒适、安全、优美的办公环境。亮敞明亮的办公大楼，快捷方便的交通组织，处处体现着空间设计的人性化，使人感到方便、舒适。

3、绿色环保：体现绿色生态建筑的概念，使用绿色无污染建材，创造绿色的空间环境。

4、尊重原始地形地貌，合理利用现有土地，结合现场地形设计，满足使用功能要求。

5、设计图纸表达规范化，标准化，严格控制投资成本。

6、功能设置配套，功能分区明确，组合形式灵活。

7、在满足规范及设计要求的前提下，体现项目的经济、适用和美观。

8、满足项目功能的特殊要求。

9、积极利用并开发景观资源，力争平面和空间均有环境艺术效

果，创造一个形态新颖、技术先进、经济合理，富有新时代特色的建筑单体。

10、贯彻“可持续发展”的思想，实现应对城市发展变化的可操作性。

设计方案概述

建筑类别：一类公共建筑；

建筑性质：新建；

建筑规模：500324.00 m²；

火灾危险性：二类；

建筑耐火等级：二级；

设计使用年限：50 年；

建筑物屋面的防水等级：一级；

建筑交通组织

建筑主体平面交通采用内走道形式布置，交通非常便捷有效，同时也为每一间办公室均能自然通风采光创造了条件。

建筑主体垂直交通枢纽为布置在左右两端的疏散楼梯和大楼中部的两部电梯，其中每个疏散楼梯间都通向屋顶平台，平时作安全处理。

建筑造型设计

采用现代建筑风格处理建筑外观，建筑造型时尚美观、轻松飘逸、高贵典雅。大楼按功能自成体系，反映建筑的功能原则，立面运用色彩搭配，虚实对比的处理手法，构成了简洁大方的外观形象。

无障碍设计

项目在大门入口处设置了坡度为 1:12 的无障碍坡道；卫生间等均依据《城市道路和建筑物无障碍设计规范》JGJ50-2001 要求，考虑了残疾人的使用特点进行了设计。

结构设计

主要设计依据

工程设计采用的国家现行主要标准、规范、规程如下：

- 1、《建筑结构荷载规范》 (GB50009-2001)
- 2、《砌体结构设计规范》 (GBJ3-88)
- 3、《混凝土结构设计规范》 (GB50010-2002)
- 4、《建筑地基基础设计规范》 (GBJ7-89)
- 5、《建筑抗震设计规范》 (GB50011-2001)
- 6、《建筑桩基设计规范》 (JGJ94-94)
- 7、《钢结构设计规范》 (GBJ17-88)
- 8、《地下工程防水技术规范》 (GB50108-2001)

设计要求：

建筑结构安全等级为二级。

混凝土结构框架，剪力墙抗震等级均为三级

结构变形缝原则上按有关规范的要求设置。

结构设计均布活荷载标准值取值如下：

中试车间	2.0KN/m ²
综合服务中心	2.0KN/m ²
办公室	2.0KN/m ²
办公楼中一般资料、档案室	2.5KN/m ²
公寓住房	2.0KN/m ²
公寓住房内小卫生间	2.0KN/m ²
公共卫生间	2.5KN/m ²
设备用机房	7.0KN/m ²

屋顶花园	4.5KN/m ²
普通上人屋面	1.5KN/m ²
不上人屋面	0.7KN/m ²
楼梯、门厅、走廊	2.5KN/m ² （办公、旅馆）
	3.5KN/m ² （商场）

基础及地下室

基地内基层有较好承载能力的基岩，宜建设本项目。

基地选址在稳定的建设场地内，基岩地质情况良好，但有较厚的表面淤泥质和粘土土层，应进行适当的处理，采用机械挖孔或人工挖孔桩基础，基础的投资应予以重视。

上部结构多为钢筋混凝土框架高层的结构，基础以大孔径人工挖孔桩和机械成孔灌注桩为主。开挖时进行可靠的护坡处理，安全可靠兼顾经济的要求。

如果地下室长度不大，不设变形缝，仅在长度方向设施工后浇带。地下室采用抗渗混凝土，并在外侧加一道柔性防水层。

上部结构

本项目区域内建筑物按地震烈度 6 级设计、基本风压 0.25KN/m²。

项目区道路、停车场采用混凝土铺设路面。

项目上部结构为以钢筋混凝土框架结构。

给排水设计

主要设计依据

- 1、《室外给水设计规范》（GBJ13— 89）；
- 2、《室外排水设计规范》（GBJ14 87）；
- 3、《建筑给排水设计规范》（GBJ15 88）；
- 4、《建筑设计防火规范》（GBJ16 87）；

5、《建筑排水硬聚氯乙烯管道技术规范》（JJ / T29—98）。

给水系统

1、给水水源：市政给水。

2、由市政给水管网上引入两根 DN150 的给水管作为给水主干管，本大楼由主干管上分别引入两根 DN80 的给水管供水。

3、本工程最大日用水量为：50M³。

4、给水方式：场内生活及消防用水水压要求达 0.45MPa，设置一套数字变频恒压供水装置，可以满足场内用水水压要求。场内按规范设置了消防水池，确保大楼消防用水。按照建筑物防火设计规范，室内应设置消火栓系统，满足室内室外消防用水量的规范要求。

5、给水管材：室内给水管采用PPR 塑料管，热熔连接；室外给水管采用PE 给水管，热熔连接。

排水系统

1、本工程污、废水采用合流制。

2、卫生间排水采用单立管普通伸顶通气系统，通气管伸出屋面。室内污废水合流后进入室外化粪池，最后排至市政污水管内。

3、排水管材：室内排水管采用排水用硬聚氯乙烯管（PVC-U），粘接；室外排水管采用螺旋波纹管，承插胶圈连接。

雨水系统

1、屋面雨水经雨水斗排至室外雨水检查井。

2、室外道路设置雨水口，雨水排至雨水管网，最后汇集排入市政雨水管。

3、雨水管材：屋面排水管采用排水用硬聚氯乙烯管（PVC-U）粘接；室外雨水管采用螺旋波纹管，承插胶圈连接。

消防系统

1、本工程消防系统与生活给水系统单独设置。建筑内设置室内消火栓并配置灭火器，室外设置室外消火栓。

2、室内消火栓给水用水量为 15L/S。

3、消防给水方式：本工程的室内消火栓给水由在地下室设计的100m³ 的消防水池兼生活水池供给。

4、消防管材：室内采用涂塑钢管，法兰或沟槽连接；室外采用PE 管，热熔连接。

电气设计说明

主要设计依据

本工程采用的主要国家颁布的有关的现行规范及标准：

- 1、《城市电力规划规范》 (GB50293-1999)；
- 2、《供配电系统设计规范》 GB50052—95；
- 3、《低压配电设计规范》 GB50054—95；
- 4、《10KV 以下变电所设计规范》 GB50053—94；
- 5、《建筑物防雷设计规范》 GB50057—94（2000 年版）；
- 6、《民用建筑电气设计规范》 JGJ/T16—2008；

设计内容

本工程电气设计内容主要有：低压配电、照明及应急、教学设备配电、防雷接地系统。

1、负荷分级及估算

本工程中用电按三级负荷考虑；负荷估算：本工程拟建建筑面积为 64000 m²，负荷 $P_e=352KW$ ， $K_x=0.6$ ， $P_{js}=2112KW$ ，电源引自市政电力（380/220V）。

2、照明及线路敷设

照明由二次装修定；照明设计均不低办公建筑照明标准值；楼梯

间及走廊等公共场所设事故照明；出入口，走道，楼梯间设疏散指示说明。

3、应急照明

室内走道、楼梯间设事故照明及疏散标志灯。

4、建筑物防雷及接地保护

根据《建筑物防雷设计》规范中建筑物防雷分类，本工程以三类防雷建筑考虑，在建筑物屋面女儿墙设避雷带，防直击雷，利用柱内和剪刀墙内的主筋作引下线。

380/220V 电源进户后，三相四线 TN—S 接地系统，设专用接地线（PE 线），接地装置采用共同接地方式，接地体利用建筑物基础钢筋，并采用40X4 镀锌扁钢沿建筑物基础周边敷设形成闭合接地体，镀锌扁钢与基础钢筋、所有进户金属管连成一体。接地电阻小于 10 欧。

电气设备多功能室均做等电位连接，室内低于 2.5 米以下的所有电气设备的金属外壳、上下水管、金属支架等，均与接地端子箱相连接，接地引下线均采用独立回路穿绝缘管引至室外接地极，接地电阻同样也小于 10 欧。

通风系统和防排烟系统工程

通风系统工程

地下室通风系统与排烟系统合用，平时通风换气，火灾时兼排烟。地下一层按防火分区进风拟采用自然进风与机械送风结合方式，排风按防火分区分别设置机械排风系统。地下室换气次数为 6 次/小时，补风量按排风量的60%设计。卫生间换气 15 次/小时，变电室换气 10 次/小时，配电室换气 6 次/小时，其它设备用房的换气次数根据用途不同按 6-10 次/小时考虑或通过计算确定。

防排烟系统工程

1、地下层库房的排风系统兼做排烟系统。火灾时，送风系统的送风量为排烟量的60%。

2、地下一层变配电间的排风系统兼做排烟系统，当灭火时，各房间送风管上的防火阀自动关闭；火灾后自动或手动开启阀门，排除烟雾。

3、所有防烟楼梯间及其前室，防烟楼梯间和消防电梯的合用前室均应做排烟系统。

建筑消防设计

建筑物耐火等级为二级。

一、消防疏散设计

依据《高层建筑设计防火规范》要求裙楼分为两个防火分区，每个防火分区每层楼为两个安全出口。塔楼可作为一个防火分区，每层楼为两个安全出口。

二、建筑防火设备

该建筑物设有消防栓系统及消防疏散指示系统。

三、建筑防火分区

按照国家现行防火规范设计。

四、火灾扑救

建筑物周长的 $1/4$ 距离满足消防登高要求，符合消防的相关规定。

第五章、项目投资估算、计划及资金筹措方案

5.1 编制依据

国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；

设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

项目单位提供的其他资料。

5.2 有关说明

投资估算范围包括建设项目的土建工程费用、安装工程、其它费用等。

以下投资估算依据，仅供参考，具体以市场调节为准：

1、设计人员提供的设计方案、设计要求、使用功能及设计标准确定项目投资额。

2、拟建地点的地形地势条件。

3、《建设项目经济评价方法与参数》第三版

4、《投资项目可行性研究指南》

5、建筑工程根据类似工程决算，并参考池州市建设工程造价指数信息进行调整，以m²估算指标计入。

6、设备参照同类工程设备价格或具体询价并根据本项目具体情况计入。

7、安装费按建筑面积乘以单价计入。

8、建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算。

9、其他费用按有关规定计取：

建设单位管理费：据财建〔2016〕504 号文按工程费用分段计算；

前期工作费：按计价格〔1999〕1283 号文规定计入，并结合市场情况计算；

工程建设监理费：据发改价格〔2007〕670 号文有关收费标准，结合市场情况计算；

工程设计费：根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》计价格〔2002〕10 号文，并结合市场情况计算；

工程监理费：根据发改价格〔2007〕670 号，并结合市场情况计取；

招标代理服务费：发改价格〔2011〕534 号文有关收费标准；

工程造价费用：结合市场情况计算；

施工图设计文件审查费：按设计费的 6.5%估算；

环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125 号文件规定计入；

10、预备费根据工程费用与其他费用之和，按 5%计算。

5.3 项目投资额及资金来源情况说明

1、项目总投资

该项目总投资48,554.29 万元，其中：工程费用40,847.56万元，工程其他费用4,884.43 万元，预备费用2,286.60 万元，建设期利息

515.70 万元，发行成本 20.00 万元。

2、资金筹措及到位可行性

项目总投资 48,554.29 万元，由资本金和债券资金两部分组成，其中资本金 28,554.29 万元由财政资金解决，其中2022 年计划资本金投入11,417.25 万元已到位，项目前期工作完善。

计划发行地方债券资金 20,000.00 万元，其中2022年6月已发行2000万元，发行利率为3.21%；2022年10月已发行2000万元，发行利率为3.04%；2024年7月已计划发行1000万元，本批次拟计划发行2000万元，利率按照2.73%。剩余部分计划当年后续批次发行，债券半年付息一次，到期一次性还本。

详见 5-1 建设投资概算表、5-2 建设投资概算明细表。

5-1 建设投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	总额 (万元)	比例
1	第一部分：工程费用	40,847.56	84.30%
2	第二部分：工程建设其他费	4,884.43	10.07%
3	第三部分：预备费	2,286.60	4.71%
4	第四部分	540.50	0.92%
4.1	建设期利息	515.70	0.87%
4.2	发债成本(0.10%)	20.00	0.05%
5	合计	48,554.29	100.00%

5-2 建设投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	设备安装费	其他费用	合计	单位	指标	单价（元、万元）
一	工程费用	39,887.56	960.00	0.00	40,847.56			
1	产业园区工程	24,351.00	0.00	0.00	24,351.00		112,180.00	
1.1	信息产业孵化器	16,496.00			16,496.00	平方米	82,480.00	2,000.00
1.2	人才公寓	3,900.00			3,900.00	平方米	15,600.00	2,500.00
1.3	配套服务中心	1,375.00			1,375.00	平方米	5,500.00	2,500.00
1.4	地下室	2,580.00			2,580.00	平方米	8,600.00	3,000.00
2	园区基础配套工程	15,536.56	960.00	0.00	16,496.56			
2.1	东区雨污水管网整修整治	320.00	480.00		800.00	m	400.00	8,000.00
2.2	西区雨水管道改造	5,000.00			5,000.00			
2.3	土方平整工程	2,500.00			2,500.00			
2.4	园区升级改造工程	5,000.00			5,000.00			
2.5	道路和停车场	634.59			634.59	平方米	17,366.00	400.00
2.6	绿化及景观工程	62.73			62.73	平方米	6,273.36	100.00
2.7	供配电	1,346.16			1,346.16	平方米	112,180.00	120.00
2.8	给排水及消防系统	673.08			673.08	平方米	112,180.00	60.00
2.9	污水处理设备及环卫设施		200.00		200.00	项	1.00	200.00
2.10	安全及智能化		180.00		180.00	项	1.00	180.00
2.11	围墙大门等设施		100.00		100.00	项	1.00	100.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	4,884.43	4,884.43			
1	土地费用			2865.15	2865.15	万元		

2	前期工作费			81.70	81.70	万元	40848	0.20%
3	建设单位管理费			408.48	408.48	万元	40848	0.30%
4	工程咨询费			30.00	30.00	万元	40848	0.02%
5	监理费			490.17	490.17	万元	40848	1.00%
6	勘察设计费			612.71	612.71	万元	40848	0.00%
7	施工图审查费			61.27	61.27	万元	40848	0.70%
8	环境影响评价费			12.25	12.25	万元	40848	0.03%
9	规划放线验线费			49.02	49.02	万元	40848	0.12%
10	地质灾害评估费			16.34	16.34	万元	40848	0.04%
11	验收检测费			12.25	12.25	万元	40848	0.03%
12	工程造价咨询			245.09	245.09	万元	40848	0.05%
三	预备费			2286.60	2286.60			(一+二)*5%
四	建设期利息			535.70	535.70			
1	建设期利息			515.70	515.70			
2	债券发行费			20.00	20.00			
合计		39887.56	960.00	7706.73	48554.29			

5.4 资金筹措方案

安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目总投资为4,8554.29万元,其中拟申请政府非标专项债资金 20,000.00 万元,占比 41.19%;其余 28,554.29 万元资本金来源于财政资金,占比 58.81%,2022年资本金已到位11,417.25 万元,未来各年度资本金按需到位。

项目	资金需求	资金来源	
		资本金	债券资金
金额	48554.29	28554.29	20000.00
占比	100.00%	58.81%	41.19%

根据项目进度计划,项目建设期 37个月,各年度债务资金分配额度为:4,000.00 万元、0万元、16,000.00 万元。

序号	年份	发行债券(万元)	发行期限
1	2022	4,000.00	15 年期
2	2024	16,000.00	15 年期
合计	- -	20,000.00	- -

本项目债务资金贷款期限 15 年,建设期 37个月,正常年只付息,到期一次性还本并支付当年利息,年利率参照近期类似地方政府债券的年利率,其中2022年6月已发行2000万元,发行利率为3.21%;2022年10月已发行2000万元,发行利率为3.04%;2024年7月已计划发行1000万元,本批次拟计划发行2000万元,利率按照2.73%。剩余部分计划当年后续批次发行,

5.5 项目分年投资计划

本项目前期相关手续已基本完成,预计债券资金到位后可全面开始建设。2022 年投入资金11,417.25 万元、2023 年投入资金4,926.86 万元,2024 年投入资金12,210.18 万元,预计 2022、2024年政府专项债券分别融资 4,000 万元、16,000 万元。

具体如下表所示:

项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计			
			2022 年	2023 年	2024年
1	总投资	48,554.29	15,417.25	4,926.86	28,210.18
	建设投资	48,018.59	15,365.95	4,801.86	27,850.78
	建设期利息及发行成本	535.70	51.30	125.00	359.40
	流动资金	0.00			
2	资金筹措	48,554.29	15,417.25	4,926.86	28,210.18
2.1	项目资本金	16,344.11	11,417.25	4,926.86	12,210.18
	用于建设投资	16,167.81	11,365.95	4,801.86	11,850.78
	用于建设期利息及发行成本	535.70	51.30	125.00	359.40
	用于流动资金				
2.2	债务资金	4,000.00	4,000.00	0.00	16,000.00
	用于建设投资	4,000.00	4,000.00	0.00	16,000.00
	用于建设期利息				

第六章、项目融资方案及发行计划

6.1 项目发行地方政府专项债券募集资金计划

6.1.1 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。

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委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。

6.1.2 发行计划

本项目所需资金计划申请专项债券20,000.00万元，占比41.19%；资本金28,554.29万元，占比58.81%。专项债券发行期限15年，计划分两年发行，其中2022年6月已发行2000万元，发行利率为3.21%；2022年10月已发行2000万元，发行利率为3.04%；2024年7月拟发行1000万元，本批次拟计划发行2000万元，利率按照2.73%。剩余部分计划当年后续批次发行，债券半年付息一次，到期一次性还本。

6.2 分年专项债券发行规模和期限安排

6.2.1 债券发行规模及标准

1. 本项目计划发行专项债券总额20,000.00万元，发行期限15年
2. 发债利率2022年6月按3.21%测算，2022年10月暂按3.04%测算，债券发行费用按0.10%计算，发行费用暂定20.00万元；
3. 2022年6月已发行2,000.00万元，2022年10月已发行2,000.00万元，2024年拟发行16,000.00万元。
4. 债券每半年支付一次利息，2037年偿还本金4,000.00万元，2039年偿还本金16,000.00万元。

6.2.2 项目融资本息测算

本项目计划分两年发行债券，首期发债时间2022年。

- 1) 2022年偿还利息为47.30万元。
- 2) 2023年偿还利息为125.00万元。
- 3) 2024年偿还利息为343.4万元。
- 4) 2025-2036年每年偿还利息为561.8万元。
- 5) 2037年偿还利息为514.5万元，偿还本金4,000.00万元，合计本息偿还4,514.5万元。
- 6) 2038年偿还利息为436.8万元。

7) 2039年偿还利息为218.4万元，偿还本金 16,000.00 万元，合计本息偿还16,218.40万元。合计共计需偿还利息8,427.00万元，偿还本金 20,000.00 万元， 本项目共计偿还本息合计 28,427.00 万元。详见下表 6-1 利息测算及还本付息表。

6-1 利息测算及还本付息表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	0.00	4,000.00		4,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	47.30	47.30
2023 年	4,000.00	0.00		4,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	125.00	125.00
2024 年	4,000.00	16,000.00		20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	343.40	343.40
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2031 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2032 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2033 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2034 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2035 年	20,000.00			20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2036 年	20,000.00		0.00	20,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	561.80	561.80
2037 年	20,000.00		4,000.00	16,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	514.50	4,514.50
2038 年	16,000.00		0.00	16,000.00	3.21%/3.04%/2.73%	436.80	436.80
2039 年	16,000.00		16,000.00	0.00	3.21%/3.04%/2.73%	218.40	16,218.40
合计		20,000.00	20,000.00			8,427.00	28,427.00

第七章、项目收益及融资平衡情况

7.1 项目收益测算

7.1.1 计算依据

本项目依据国家计委、建设部 2006 年颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和的要求及其它有关文件的规定，按照国家现行的财税制度和有关行业标准、法规，对本项目进行财务评价，以确定项目实施的可行性和必要性。

7.1.2 基础数据及参数选取

1、税率

《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%，税务整理增值税税率、征收率、预征率和抵扣率。“纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为 9%。”

因此，本项目增值税率：本项目房屋租赁为9%。

所得税：25%；

关于城市建设维护税的税率：（1）纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是

指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。(2)纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇),县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。

关于教育费附加的税率:

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

关于地方教育费附加的税率:

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的2%。

因此:本项目城市建设维护税的税率为 7%,教育费附加合计为 5%。

2、计算期

本项目建设期为37个月,运营期15年。于2021年12月份开工建设,计划2024年底全面交付使用。

3、生产负荷

参照预测,预计各类建筑在投产 4 年内,出租率分别为 70%、80%、90%、95%,以后每年出租率保持在 95%并在债券存续期内稳定保持该比例不变。

7.1.3 项目收入明细

项目投产后,收入来源主要为信息产业孵化器出租收入、人才公寓出租收入、配套服务中心出租收入、停车收入、广告位出租收入。具体参考标准如下:

1、信息产业孵化器出租收入

项目建成后,孵化器可出租面积 82480 m² ,预计 2024 年起,项目建成投产后,其租金价格参照池州市及周边城市租金单价,且通过 58 同城、久久厂房网等公共信息平台查询,全池州市周边目前类似建筑物租金单价有 0.8 元/m².天、1.0 元/m².天、1.2 元/m².天等。出于谨慎性考虑取 25 元/m².月。租赁考虑风险因素,租金每三年增长 10%。

项目投产后第一年收入=24.00 元/平方米.月*82480 平方米*70%
出租率*12 个月=1662.80 万元

在投产 4 年内,出租率分别为 70%、80%、90%、95%,以后每年出租率保持在95%。

2、人才公寓出租收入

项目建成后,人才公寓可出租面积 15600.00 m²,预计 2024 年起,项目建成投产后,其租金价格参照池州市及周边城市租金单价,且通过 58 同城、久久厂房网等公共信息平台查询,全池州市周边目前类似建筑物租金单价有 0.8 元/m².天、1.0 元/m².天、1.2 元/m².天等。出于谨慎性考虑取 18 元/m².月。租赁考虑风险因素,租金每三年增长 10%。

项目投产后第一年收入=18.00 元/平方米.月*15600 平方米*70%
出租率*12 个月=235.87 万元

在投产 4 年内,出租率分别为 70%、80%、90%、95%,以后每年出租率保持在95%。

3、配套服务中心出租收入

项目建成后,配套服务中心可出租面积 5500 m²,预计 2023 年起,项目建成投产后,其租金价格参照池州市及周边城市租金单价,且通过 58 同城、久久厂房网等公共信息平台查询,全池州市周边目前类似建筑物租金单价有 0.78 元/m².天、0.82 元/m².天、0.93 元/m².天等。出于谨慎性考虑取 20 元/m².月。租赁考虑风险因素,租金每三年增长 10%。

项目投产后第一年收入=20.00 元/平方米.月*5500 平方米*70%出租率*12 个月=92.40 万元

在投产 4 年内,出租率分别为 70%、80%、90%、95%,以后每年出租率保持在95%。

4、停车收入

项目建成后,可提供停车位 338 个对外开放并收取停车费。收费标准参考如下:

根据《安徽省定价目录》 (皖价法〔2018〕17 号)、原省物价局、省住建厅、省交通厅《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(皖价服〔2016〕102 号)等文件规定,结合成本监审结果,经研究,结合池州市高新区停车服务收费标准。

一、停车服务收费标准

(一) 3小时内(含3小时)，每辆每次收费5元，不足3小时的按3小时计费。

(二) 超过3小时，每增加1小时加收1元，不足1小时的按1小时计费。

(三) 超过10小时至24小时内(含24小时)收费20元。超过24小时，按前述标准重新计费。

该项目建成后，结合所在地同类项目的停车位收费情况，平均停车 2 小时，考虑停车位的流转率，考虑 2 次流转，预测一天收费合计为 20 元，谨慎性预测本项目2024 年建成后机动车停车位一天合计收费取 12 元，每三年增长 10%。

预计停车场在投产 4 年内，使用率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年使用率保持在95%

5、广告位出租收入

项目建成后，根据园区规划设计，可对外出租的广告位为 180 个，本项目参照《池州市人民政府关于印发池州市主城区城市规划区户外广告设置管理办法的通知》文件标准运营管理，

根据池州市公共资源交易中心相关广告位交易公告，

例：池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告、池州交投集团文化传媒有限公司五处户外广告位使用权出租公告。其道路灯箱广告出租价格区间在 0.5 万元/个.年-0.8 万元/个.年。

例：池州市火车站 178 个广告位两年期经营权出租项目成交公

告，其价格区间在 0.6 万元/个.年-2.3 万元/个.年。

本项目租金收入单价谨慎性考虑为 5000 元/年/个，前三年不增长，第四年开始每年增长 5%。

运营期前四年的出租率为 70%、80%、90%、95%，第四年及以后年度均维持 95%%的出租率。

收入明细内容详见表 7-1 营业收入估算表。

7-1 营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031年
1	经营收入	57338.88	2170.30	2480.35	3069.42	3239.95	3563.95	3563.95	3919.97
1.1	孵化器出租收入	43927.68	1662.80	1900.34	2351.67	2482.32	2730.55	2730.55	3003.23
	单价（元/平方米）		24 00	24 00	26 40	26 40	29 04	29 04	31 94
	数量（平方米）		82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	人才公寓出租收入	6233.73	235.87	269.57	333.59	352.12	387.34	387.34	426.10
	单价（元/平方米）		18 00	18 00	19 80	19 80	21 78	21 78	23 96
	数量（平方米）		15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	配套服务中心出租收入	2441.47	92.40	105.60	130.68	137.94	151.73	151.73	166.91
	单价（元/平方米）		20 00	20 00	22 00	22 00	24 20	24 20	26 62
	数量（平方米）		5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	停车出租收入	2738.39	103.63	118.44	146.56	154.71	170.18	170.18	187.17
	单价（元/个*日）		12 00	12 00	13 20	13 20	14 52	14 52	15 97
	数量（个）		338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5	广告出租收入	1997.61	75.60	86.40	106.92	112.86	124.15	124.15	136.56
	单价（元/个*年）		6000 00	6000 00	6600 00	6600 00	7260 00	7260 00	7986 00
	数量（个）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	营业税金及附加	534.86	19.88	22.84	28.46	30.09	33.17	33.17	36.56
2.1	城市建设维护税	312.00	11.61	13.32	16.60	17.55	19.35	19.35	21.33
2.2	教育费附加	222.86	8.28	9.52	11.86	12.54	13.82	13.82	15.23
3	增值税	4456.92	165.67	190.32	237.17	250.73	276.43	276.43	304.67
	销项税额	4734.40	179.20	204.80	253.44	267.52	294.27	294.27	323.67
	进项税额	277.48	13.53	14.48	16.27	16.79	17.84	17.84	19.00
4	税费合计	4991.78	185.55	213.16	265.63	280.82	309.60	309.60	341.23

7-1 营业收入、营业税金及附加和增值税估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入	3919.97	4311.70	4311.70	4742.70	4742.70	5216.55	5216.55	2869.12
1.1	孵化器出租收入	3003.23	3303.18	3303.18	3633.21	3633.21	3996.16	3996.16	2197.89
	单价（元/平方米）	31 94	35 13	35 13	38 64	38 64	42 50	42 50	46 75
	数量（平方米）	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00	82480.00
	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	人才公寓出租收入	426.10	468.79	468.79	515.74	515.74	567.31	567.31	312.02
	单价（元/平方米）	23 96	26 36	26 36	29 00	29 00	31 90	31 90	35 09
	数量（平方米）	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00	15600.00
	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	配套服务中心出租收入	166.91	183.59	183.59	201.96	201.96	222.15	222.15	122.17
	单价（元/平方米）	26 62	29 28	29 28	32 21	32 21	35 43	35 43	38 97
	数量（平方米）	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00
	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	停车出租收入	187.17	205.92	205.92	226.55	226.55	249.17	249.17	137.07
	单价（元/个*日）	15 97	17 57	17 57	19 33	19 33	21 26	21 26	23 39
	数量（个）	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5	广告出租收入	136.56	150.22	150.22	165.24	165.24	181.76	181.76	99.97
	单价（元/个*年）	7986 00	8784 60	8784 60	9663 06	9663 06	10629 37	10629 37	11692 31
	数量（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	营业税金及附加	36.56	40.29	40.29	44.40	44.40	48.91	48.91	26.93
2.1	城市建设维护税	21.33	23.50	23.50	25.90	25.90	28.53	28.53	15.71
2.2	教育费附加	15.23	16.79	16.79	18.50	18.50	20.38	20.38	11.22
3	增值税	304.67	335.74	335.74	369.93	369.93	407.52	407.52	224.45
	销项税额	323.67	356.01	356.01	391.61	391.61	430.72	430.72	236.90
	进项税额	19.00	20.27	20.27	21.67	21.67	23.20	23.20	12.45
4	税费合计	341.23	376.03	376.03	414.33	414.33	456.43	456.43	251.44

7.2 项目成本测算

(一) 依据及说明

根据建设单位提供的近几年的财务收支情况，按照新建规模与现有规模的比例，估算成本费用如下：

本项目成本费用的估算采用要素成本估算法。项目总成本费用主要包括房屋出租成本、燃料动力、工资福利费用、折旧费、修理费以及管理费用等成本项目。各种相关费用的计提具体情况如下（以下数据为运营期平均值）：

1、房屋出租成本

按收入的 2%估算。

2、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为水电费，根据项目预测及当地水电费收费标准预测，主要是公共部位，按收入的 1%估算。

3、工资及福利费

项目建成后需新增员工 12 人，参照项目所在地人员薪资情况，管理人员按 8 万元/年标准计算，普通员工按 6 万元/年标准计算。

4、折旧费用

本项目房屋建筑物考虑按经济折旧20 年，5%的残值率，均按直线法计算折旧。

5、修理及维护费：按折旧费的 3%计算。

6、管理费：

按照上述成本的 10%计。

7. 财务费用（债券利息）及发行成本

本项目计划申请非标专项债券 20000.00 万元，占项目总投资的 41.19%。

根据资金使用计划,发行债券年限 15 年,2022年6月已发行 2,000.00 万元债券,债券利率按3.21%测算,2022年10月已发行 2,000.00 万元债券,债券利率按3.04%测算,2024年拟发行 16,000.00 万元债券,其中7月已计划发行1000万元,本批次拟发行 2000万元,利率按照2.73%测算,利息按半年支付,本金到期一次性偿还,最终发行时间及利率以实际发行为准。

在运营期(2025 年至 2039 年)内产生的利息为7,911.30万元。

发行成本:按发行金额的0.10%计取。

8. 项目总成本

综上所述,在运营期(2025 年至 2039 年)的总成本为46,019.45 万元,其中运营成本为 4527.16 万元。

总成本明细详见表 7-2 总成本费用估算表。

7-2 总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	房屋出租成本	1,146.77	43.41	49.61	61.39	64.80	71.28	71.28	78.40
2	外购燃料及动力费	573.40	21.70	24.80	30.69	32.40	35.64	35.64	39.20
3	工资及福利费	1,392.15	76.00	76.00	76.00	76.00	83.60	83.60	91.96
4	修理费	1,003.26	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19
5	管理费用	411.58	21.03	21.96	23.73	24.24	25.97	25.97	27.88
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	4,527.16	231.33	241.56	261.00	266.63	285.68	285.68	306.63
7	折旧费	33,441.79	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33
8	利息支出	7,911.30	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80
9	总成本费用合计 (6+7+8+9)	45,880.25	3,099.46	3,109.69	3,129.13	3,134.76	3,153.81	3,153.81	3,174.76
	其中：可变成本	3,112.32	141.11	150.41	168.08	173.20	190.52	190.52	209.56
	固定成本	42,767.93	2,958.35	2,959.28	2,961.05	2,961.56	2,963.29	2,963.29	2,965.20

7-2 总成本费用估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	房屋出租成本	78.40	86.23	86.23	94.85	94.85	104.33	104.33	57.38
2	外购燃料及动力费	39.20	43.12	43.12	47.43	47.43	52.17	52.17	28.69
3	工资及福利费	91.96	101.16	101.16	111.28	111.28	122.41	122.41	67.33
4	修理费	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	34.60
5	管理费用	27.88	29.97	29.97	32.28	32.28	34.81	34.81	18.80
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	306.63	329.67	329.67	355.03	355.03	382.91	382.91	206.80
7	折旧费	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	1,153.17
8	利息支出	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80	514.50	436.80	218.40
9	总成本费用合计 (6+7+8+9)	3,174.76	3,197.80	3,197.80	3,223.16	3,223.16	3,203.74	3,126.04	1,578.37
	其中：可变成本	209.56	230.51	230.51	253.56	253.56	278.91	278.91	153.40
	固定成本	2,965.20	2,967.29	2,967.29	2,969.60	2,969.60	2,924.83	2,847.13	1,424.97

7.3 项目可偿还本息收益

计算期内累计总收益 57,338.88 万元,主要包括信息产业孵化器出租收入 43,927.68 万元、人才公寓出租收入 6,233.73 万元、配套服务中心出租收入 2,441.47 万元、停车收入 2,738.39 万元、广告位出租收入 1997.61 万元。

可用于偿还本息的收益为45,638.94万元。

净现金流量为 16,494.38 万元。详见下表

运营年度效益分析表

年度	项目还款分析				
	项目收入	运营成本	增值税及附加	所得税	项目净收益
2025 年	2,170.30	231.33	185.55	0.00	1,753.42
2026 年	2,480.35	241.56	213.16	0.00	2,025.63
2027 年	3,069.42	261.00	265.63	0.00	2,542.79
2028 年	3,239.95	266.63	280.82	0.00	2,692.50
2029 年	3,563.95	285.68	309.60	0.00	2,968.67
2030 年	3,563.95	285.68	309.60	0.00	2,968.67
2031 年	3,919.97	306.63	341.23	101.00	3,171.11
2032 年	3,919.97	306.63	341.23	101.00	3,171.11
2033 年	4,311.70	329.67	376.03	184.47	3,421.53
2034 年	4,311.70	329.67	376.03	184.47	3,421.53
2035 年	4,742.70	355.03	414.33	276.30	3,697.04
2036 年	4,742.70	355.03	414.33	276.30	3,697.04
2037 年	5,216.55	382.91	456.43	389.10	3,988.11
2038 年	5,216.55	382.91	456.43	408.52	3,968.69
2039 年	2,869.12	206.80	251.38	259.84	2,151.10
合计	57,338.88	4,527.16	4,991.78	2,181.00	45,638.94
本息覆盖倍数	1.61				

计算期内现金流量明细详见表 **7-3 现金流量表**。

7-3 现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	105,893.17	15,417.25	4,926.86	28,210.18	2,170.30	2,480.35	3,069.42	3,239.95	3,563.95
1.1	资本金投入	28,554.29	11,417.25	4,926.86	12,210.18					
1.2	债务资金流入	20,000.00	4,000.00	0.00	16,000.00					
1.3	营业收入	57,338.88				2,170.30	2,480.35	3,069.42	3,239.95	3,563.95
1.4	土地出让收入						0.00			
2	现金流出	88,165.53	15,417.25	4,926.86	28,210.18	978.68	1,016.52	1,088.43	1,109.25	1,157.08
2.1	建设投资	48,018.59	15,365.95	4,801.86	27,850.78					
2.2	利息	8,427.00	47.30	125.00	343.40	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80
2.3	发行费用	20.00	4.00	0.00	16.00					
2.4	经营成本	4,527.16				231.33	241.56	261.00	266.63	285.68
2.5	土地出让成本						0.00			
2.6	营业税金及附加	4,991.78				185.55	213.16	265.63	280.82	309.60
2.7	所得税	2,181.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	偿还本金	20,000.00								
4	净现金流量	17,727.64	0.00	0.00		1,191.62	1,463.83	1,980.99	2,130.70	2,406.87
5	累计净现金流量	17,727.64			0.00	1,191.62	2,655.45	4,636.44	6,767.14	9,174.01
6	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.4-2.5-2.6)	45,638.94			0.00	1,753.42	2,025.63	2,542.79	2,692.50	2,968.67

7-3 现金流量表（续上表）

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039年
1	现金流入	3,563.95	3,919.97	3,919.97	4,311.70	4,311.70	4,742.70	4,742.70	5,216.55	5,216.55	2,869.12
1 1	资本金投入										
1.2	债务资金流入										
1.3	营业收入	3,563.95	3,919.97	3,919.97	4,311.70	4,311.70	4,742.70	4,742.70	5,216.55	5,216.55	2,869.12
1.4	土地出让收入										
2	现金流出	1,258.08	1,310.66	1,394.13	1,451.97	1,543.80	1,607.46	1,720.26	5,762.36	1,535.98	16,676.58
2.1	建设投资										
2.2	利息	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80	561.80	514.50	436.80	218.4
2.3	发行费用										
2.4	经营成本	285.68	306.63	306.63	329.67	329.67	355.03	355.03	382.91	382.91	206.80
2.5	土地出让成本										
2.6	营业税金及附加	309.60	341.23	341.23	376.03	376.03	414.33	414.33	456.43	456.43	251.38
2.7	所得税	101.00	101.00	184.47	184.47	276.30	276.30	389.10	408.52	259.84	
2.8	偿还本金								4,000.00	0.00	16000
4	净现金流量	2,305.87	2,609.31	2,525.84	2,859.73	2,767.90	3,135.24	3,022.44	-545.81	3,680.57	-13,807.46
5	累计净现金流量	11,479.88	14,089.19	16,615.03	19,474.76	22,242.66	25,377.90	28,400.34	27,854.53	31,535.10	17,727.64
6	可用于偿还本息的 经营收益 (1.3-2.4-2.5-2.6)	2,867.67	3,171.11	3,087.64	3,421.53	3,329.70	3,697.04	3,584.24	3,968.69	4,117.37	2,410.94

7.4 资金平衡能力测算

7.4.1 偿债计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 20,000.00 万元,2022 年6月发债利率为3.21%,2022 年10月发债利率为3.04%,发行期限15 年。

2. 2022 年6月已发行 2,000.00 万元,2022年10月已发行 2,000.00 万元,2024年拟发行16,000.00 万元。

3. 债券每半年支付一次利息,到期后一次性偿还本金。

4. 本项目偿债计划如下:

- 1) 2022 年偿还利息为 47.30 万元。
- 2) 2023 年偿还利息为 125.00 万元。
- 3) 2024年偿还利息为343.4万元。
- 4) 2025-2036 年每年偿还利息为 561.8万元。
- 5) 2037 年偿还利息为514.5万元,偿还本金4,000.00万元, 合计本息偿还4,514.5万元。
- 6) 2038 年偿还利息为436.8 万元。
- 7) 2039年偿还利息为218.4万元,偿还本金 16,000.00 万元,合计本息偿还16,218.40万元。合计共计需偿还利息8,427.00万元,偿还本金 20,000.00 万元,本项目共计偿还本息合计 28,427.00 万元。

7.4.2 资金测算平衡情况

累计可用于还本付息的金额为45,638.94万元,累计需还本付息以及支付发行费用总额 28,427.00 万元,测算覆盖本息倍数为1.61,考虑了收入从-5%到-10%的变动,可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为 1.53 到 1.44。因此,项目能够实现收益和融资自求平衡。

7-5 资金测算平衡表

年度	本期发债		融资本息支付			项目还款分析				
	本期发债	期末余额	本金	利息	本息合计	项目收入	运营成本	增值税及附加	所得税	项目净收益
2022 年	4,000.00	4,000.00		47.30	47.30					
2023 年	0.00	4,000.00		125.00	125.00					
2024 年	16,000.00	20,000.00		343.40	343.40					
2025 年		20,000.00		561.80	561.80	2,170.30	231.33	185.55	0.00	1,753.42
2026 年		20,000.00		561.80	561.80	2,480.35	241.56	213.16	0.00	2,025.63
2027 年		20,000.00		561.80	561.80	3,069.42	261.00	265.63	0.00	2,542.79
2028 年		20,000.00		561.80	561.80	3,239.95	266.63	280.82	0.00	2,692.50
2029 年		20,000.00		561.80	561.80	3,563.95	285.68	309.60	0.00	2,968.67
2030 年		20,000.00		561.80	561.80	3,563.95	285.68	309.60	0.00	2,968.67
2031 年		20,000.00		561.80	561.80	3,919.97	306.63	341.23	101.00	3,171.11
2032 年		20,000.00		561.80	561.80	3,919.97	306.63	341.23	101.00	3,171.11
2033 年		20,000.00		561.80	561.80	4,311.70	329.67	376.03	184.47	3,421.53
2034 年		20,000.00		561.80	561.80	4,311.70	329.67	376.03	184.47	3,421.53
2035 年		20,000.00		561.80	561.80	4,742.70	355.03	414.33	276.30	3,697.04
2036 年		20,000.00	0.00	561.80	561.80	4,742.70	355.03	414.33	276.30	3,697.04
2037 年		16,000.00	4,000.00	514.50	4,514.50	5,216.55	382.91	456.43	389.10	3,988.11
2038 年		16,000.00	0.00	436.80	436.80	5,216.55	382.91	456.43	408.52	3,968.69
2039年		0.00	16,000.00	218.40	16,218.40	2,869.12	206.80	251.38	259.84	2,151.10
合计	20,000.00		20,000.00	8,427.00	28,427.00	57,338.88	4,527.16	4,991.78	2,181.00	45,638.94
本息覆盖倍数	1.61									

7.4.3 压力测试

此外，考虑到收入变动因素，按收益分别下浮 5%、10%计算如下

收益变动百分比	0%	-5%	-10%
相关收益（万元）	45,638.94	43,356.99	41,075.05
还本付息总额（万元）	28,427.00	28,427.00	28,427.00
覆盖本息倍数	1.61	1.53	1.44

以上考虑了收入从-5%到-10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为 1.53 到 1.44。

从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

第八章、资金管理方案

8.1 资金管理方案

8.1.1 募集资金使用

1、募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

8.1.2 额度管理

1、安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目专项债券分配方案限额拨款。

2、每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目实施机构按计划和承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

3、项目实施机构未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

4、未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目实施机构不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

8.1.3 预算编制

1、安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目主管部门应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度主管部门建设项目收支计划，提出下一年度主管部门建设资金需求，报本级财政部门复核，经本级人民政府同意后报同级人大常委会审批。

2、地方财政部门应当会同项目主管部门在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报同级人民政府及人大常委会批准后实施。

3、项目主管部门应当建立项目库，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。项目实施机构应当及时向项目主管部门报送项目预算编制信息，主要包括：项目名称、建设规模、计划投资、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

4、募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门预算草案。

8.1.4 预算执行和决算

1、募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准

执行。具体由地方财政部门会同项目主管部门根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

2、安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

3、每年度末，募集资金管理使用单位应当向同级项目主管部门、财政部门上报募集资金使用收支决算报告，财政部门应当会同项目主管部门编制项目专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映项目专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

8.1.5 募集资金拨付资料

1、项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，项目实施机构对提供资料的真实性、齐全性、合规性负责。项目实施机构向项目具体实施企业或个人各类款项提报支付必须提供如下资料：

项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件。

项目规划设计及建设过程中进行必要的费用支付，提供支付资料包括但不限于：发改部门批复文件、中标通知书、施工合同、监理合同、工程量清单、工程进度表（监理单位确认）、施工单位支付申请、监理单位支付证书、工程照片等。

经财政部门批准的与安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目建设有关的其他支出，提供资料包括但不限于：规划、可研、用地、

环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

2、募集资金拨付资料一式肆份。财政局、项目主管部门、项目实施机构、项目具体实施企业各留存一份。

8.1.6 募集资金拨付程序

1、申请募集资金拨付时，需具备以下条件：

（1）项目实施机构按财政部门的要求，对募集资金进行专账管理。

（2）项目的实际进度与已投资额相匹配。

2、募集资金拨付应当严格履行审批程序。

（1）用款计划。项目实施机构应根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目实施机构主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将募集资金划转至项目实施机构。

（2）申请拨款。项目实施机构申请拨款时，根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目实施机构、项目主管部门审核后方可支付。

（3）资金支付。各项目实施机构应按需预测资金需求，经同级项目主管部门审核后拨付到项目实施机构。

3、项目实施机构拟向项目具体实施企业或个人支付资金，应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定，严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后，才能将募集资金再支付给

项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

8.1.7 募集资金本息偿还

1、募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目实施机构还款责任。

2、募集资金建设项目还款来源包括但不限于：

（1）项目实施后该项目对应的收入；

（2）项目实施机构承诺其他与本项目相关的资金。

3、募集资金本金、利息回收日期和额度以财政部门与省财政厅签订的合同约定的回收日期及额度为准。

4、地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

5、还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目主管部门和项目实施机构，项目实施机构应在还本付息日 20 个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目实施机构在还本付息日20 个工作日前，未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施机构承担。

6、动态还款机制。如项目实施机构提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

8.1.8 部门职责

1、财政部门主要职责：负责对募集资金建设项目的实施情况评

审；对募集资金账户进行监督；负责协调募集资金按时偿还本息。

2、审计部门主要职责：负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

3、项目主管部门主要职责：负责年度募集资金的支付计划安排；负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管；负责对募集资金建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收。

4、项目实施机构主要职责：向财政局和项目主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、项目主管部门和本办法的要求提供项目有关资料；对项目实施开发企业提供的募集资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用募集资金，做到专款专用；按时、足额偿还募集资金本金、利息；按要求向项目主管部门、财政部门、审计部门和募集资金存管银行报送募集资金建设项目进度说明和财务报表。

8.1.9 监督管理

1、财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

2、项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营，确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定，对募集资金进行专账核算，主动接受财政、审计部门的监督检查，依据规定的项目和指定

的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

3、有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

- （1）违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；
- （2）因工作失职造成资金严重损失浪费的。

第九章、专项债券投资者保护措施

9.1 项目预期现金流优先用于平衡项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测试后，本项目债券发行期间可用于还付本息金额，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

9.2 必要时在限额内发行新增专项债

贵池区人民政府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。此外，财库〔2018〕61号文件指出了地方政府债券可以“借新债、还旧债”的使用途径。若当本项目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，必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本金。

9.3 建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处理预案

1、实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，

2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

2、有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

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，虽然阜阳市政府债务率在可控范围之内，但政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

3、落实加强政府债务预算管理

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

还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

4、落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

5、项目资产管理

在债券存续期间，项目单位将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。

第十章、还款保障措施

10.1 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的经营收入等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，债券发行期间计算期内预计可实现收入扣除项目总成本后，本项目可用于资金平衡的项目净利润，足够覆盖本项目融资成本、利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

10.2 建立地方政府性债务风险防控机制及债务风险应急处置预案

区政府高度重视政府性债务管理工作，成立了以区委书记、区长任组长，区委副书记、常务副区长任副组长，各职能部门主要负责人为成员的政府债务领导小组和政府性债务风险应急处置领导小组，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。

10.3 落实政府债务预算算理

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。

《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。

10.4 有效防范化解政府债务风险。

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。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。本级人民政府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。

10.5 建立完善的项目收支管理制度

区财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用。

收入全部缴入同级国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。严格按照同级财政部门批复的预算执行，并根据项目实际工作进度，提出用款申请，资金支付按照国库集中支付制度的有关规定执行。

将通过发债取得的资金统一管理、专款专用、分账核算、定期结算。项目用于各项投资及成本费用支出，严格按照国家规范收支管理的有关规定执行。

10.6 建立债券资金使用绩效评价机制

区人民政府、区财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用绩效评价机制，组织开展新增债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

10.7 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）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

第十一章、风险管理方案

11.1 风险识别

11.1.1 自然环境和施工条件

在项目建设过程中，要预防环境因素与施工条件对项目施工进度
的风险。表现为工程地质、现场水文及气象变化等自然环境因素的影
响造成施工中断。

环境因素对项目施工进度的影响，主要采取预测预防的控制方
法。

1、对地质水文等方面影响因素的控制，根据设计要求，分析工
程岩土地质资料，预测不利因素，并会同设计等方面采取相应的措施，
如：基坑降水、排水、加固维护等技术控制。

2、对气象变化等方面影响因素的控制，应在施工方案中制定专
项施工方案，如拟定季节性施工保证质量和安全的有效措施，以免工
程质量受到影响。明确施工措施，落实人员、器材等方面各项准备工
作以紧急应对从而控制其不利影响。

11.1.2 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采
用技术措施不当，施工中发生技术事故；施工方案制定不科学、不合
理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，劳动
力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的
执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的
施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经
济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进

度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

11.1.3 来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于外部条件发生重大变化等原因需要修改。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度影响；施工图完成后，进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，减少设计变更对施工总进度的影响。

11.1.4 来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，货到付款；根据工程进度，做好材料需求供应计划，并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

11.1.5 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是做好财政预算管理工作，确保每年资本金落实到位；其次，提前做好债券发行准备，按时进行债券发行申请；三是加强项目管理，按计划完工；四是加强财务管理，提高资金使用效率；五是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

11.1.6 工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行

制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

本项目在建设及运营期间主要相关风险详见下表：

项目建设及运营主要风险清单表

序号	风险	风险描述
1	自然环境风险	项目建设过程中，由于恶劣环境影响而造成的风险
2	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺陷造成的风险。
3	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要求、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
4	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
5	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
6	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方，由于第三方的原因导致项目损失的风险。
7	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
8	融资风险	由于融资结构不合理、金融市场不健全、融资的可及性等因素导致未能完成融资义务或融资成本过高。
9	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
10	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
11	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险。
12	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。
13	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

11.2 风险管理控制措施

11.2.1 自然环境和施工条件风险应对措施

1、气候条件

①雨季施工准备措施。

提前了解当地气候，摸清雨季来临时间，关注每天天气状况或者每天观测天气动态，开工前与当地气象部门签订服务合同，根据天气情况提前做好准备工作，做到未雨绸缪；有条件的工地可以把施工现场范围内的地面做硬底化路面，并做好相应的排水系统，做到不积水，并防止周邻地面水倒流进入场内；如果条件不足的话应该把主要运输道路压实，用水泥沙石做好有点拱形的路面，完善道路两边的排水系统，确保不堵、不积和不冲刷路面，确保雨天道路畅通；配好自己的发电设备，发电设备要根据最大可能性来配置，以防电力不足时出现停工现象。雨季最难施工的就是基础，特别是大型基坑开挖。所以了解了雨季来临时间之后，要做好准备，配置足够的防雨塑料布，对较大基坑开挖时雨天施工进行覆盖；还要装备好足够抽水机械，及时排除基坑或路面积水，保证施工安全和质量。

机电设备的电闸或开关要采取进盒和搭篷等防雨、防潮措施，并安装接地保护装置。对水泥、钢结构等雨淋后易受潮块结或变形的材料，分别采取进库存放或垫高保护的措施。

混凝土在开始拌合以前根据实际材料调整配合比，适当减少用水量；雨天不得浇筑混凝土，同时在现场备足覆盖材料，保证在突然降雨情况下及时进行遮盖，不让已喷脱模剂的模型板和浇灌混凝土被雨水冲刷。同时要成立以项目经理为组长的防洪领导小组，同时服从地方防洪领导小组的调遣；工地预备足够的防洪物资及设备，如草袋、篷布、大功率抽水机械等，并严禁挪用防洪物资和设备；对重点部位、

重点项目工程进行重点防洪处理；一旦发生洪灾，立即进行抗洪抢险救灾工作；妥善处理和安排好善后工作尽快恢复生产和生活。

②冬季施工准备措施。

编制专门方案并采购有关物资，进行气温观测并做好记录，防止寒流突然袭击。钢筋焊接在室外进行的话应有防雪挡风措施，最好尽量安排在室内焊接好。混凝土是冬季施工的最大麻烦，为了工程符合规范要求需要选择合适的材料，并添加减水剂和防冻早强剂，施工机械和运输车辆应做好保温处理，浇筑要符合施工规范，浇筑完后要及时进行覆盖，以防外表混凝土热量散失大对质量造成影响。如果设计允许的话可以使用预制装配构件，减少冬季室外施工以达到保证构件质量要求。

2、水文地质环境因素

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位应根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察，查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

3、水土保持要求

工程建设施工过程中开挖的土方，合理进行堆放，并整平压实，用以修建围坝及边坡整理，减少弃土、弃渣，对临时堆放的土料将边修成 1:1.5 的自然坡，以防止在大风、降雨等外在因子作用下发生水土流失；在施工过程中要限制车辆、人员活动区域，尽量减少扰动面积；限定施工占地区域，防止施工机械随意碾压、破坏土地，工程结束后，结合总体工程设计，对临时占地进行平整。建筑物工程结束后，

要对施工现场进行平整，砼、砂浆的预制板，完工后要及时清理，工程竣工结束后，要对临时性的附属生活设施进行拆除，并对现场进行清理、平整、压实。

11.2.2 来源于施工方的风险应对措施

施工技术是影响施工进度的关键因素，优良的施工技术是提高进度，减少成本的有力措施。承包商应注意开工前的调查工作和图纸会审工作，如果对图纸有疑问的应及时与设计单位联系解决问题。施工方还应该安排有技术有经验的人员研究招标文件、施工技术规范与合同文件等，做好施工工艺流程的准备工作，事前就开始抓紧质量生产。开工前根据工程的特点编制好施工组织设计，提前做好各分项工程的材料试验、检测，确定混凝土砂浆设计配合比，及时申报、尽早开工。采用新施工技术以缩短工艺技术间歇时间、采取更先进的的施工方法以减少施工过程或时间（如将现浇框架方案改为预制装配方案）、采用更先进的施工机械的技术措施。

甲方也要通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

11.2.3 来源于设计单位的风险应对措施

设计质量风险控制措施，需要建立相应措施，确保设计过程质量可控，需要细化控制措施，责任落实到人。建立事前控制措施，防范违反建设程序和法律法规的风险。建立事中控制措施，对设计过程程序进行检查，强化设计人员质量意识，减少设计错漏碰缺，降低设计质量风险。建立事后控制措施，对设计成品文件进行检查，杜绝对外

提交文件违反强制性条文情况的出现，并对施工图设计质量进行评价。

1、不能按设计合同的约定及时提供施工所需的图纸。

措施：相关专业人员加强是各个节点检查与审核，按设计合同的约定，对设计方给予处罚。

2、为项目设计配置的设计人员不合理，各专业之间缺乏协调配合，致使各专业之间出现设计矛盾。

措施：设计单位技术负责人加强各专业设计的协调、配合、交流工作，避免专业设计的冲突与矛盾，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。

3、设计内容不足、设计深度不够。

措施：调配高素质的专业人员，优质地完成设计资料，避免资料的原则性错误及遗漏，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。并在合同中对设计内容设计深度予以约定。

4、无健全的设计质量管理体系，图纸的“缺、漏、碰、错”现象严重，导致设计变更大量增加。

措施：因设计单位审核人员及审图单位工作不认真导致的，在合同中对此类引起的变更对设计单位追究

5、与各专业设计院协调配合工作不及时、不到位，致使出现图纸不配套的情况，造成施工过程中出现边施工、边修改的局面。

措施：甲方应在设计合同内对图纸质量和赔偿的条约明细，施工单位按设计变更进行。

11.2.4 来源于供应商的风险应对措施

择优选择材料设备供应商，货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备

等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

11.2.5 资金落实情况应对措施

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

11.2.6 工程事故应对措施

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

11.3 影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营管理风险

项目建设完成后相关物业的运营管理和服务质量直接影响到项目未来的收入水平。内部运营管理混乱，会导致运营成本上升，效率

低下；员工培训管理不到位，服务质量差，会导致投诉上升，租户减少、出售困难，经济效益下降等。针对经营风险，一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；另一方面，建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，加强员工服务意识，提高员工服务水平。对各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗；建立投诉管理机制，及时发现问题、解决问题，不断提升客户体验，增加收入；在成本控制方面，实行预算管理制度，严格控制预算外支出。

2. 市场风险

市场是由“需”与“供”形成的，同行或同类产品出现，并非是由市场需求本身的风险，应从竞争视角进行分析和防范。首先，当地政府和行业协会应进行正确的引导和协调，做好行业整合，避免恶性竞争的情况发生，为本项目未来的良性运行奠定扎实的基础。同时，相关的运营管理人员应关注同类物业的竞争，结合项目本身的情况，制定科学合理的经营策略，提升项目收益。

3. 财务风险

财务风险包括资金周转风险、财务经营秩序混乱等。本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。针对财务风险，一是资金要分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建

设所需资金。二是要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的内部会计控制制度，就显得十分重要。主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

11.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

项目资金平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等重要环节出现偏差。整体现金流测算出现偏差将可能出现资金缺口，不能实现年度平衡和整体平衡。本项目资金测算平衡结果是聘请专业咨询公司经过大量分析、计算后得出的，并且聘请了会计师事务所专业团队进行了核查，测算结果较为可靠。

2. 利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。本项目测算利率已充分考虑了利率波动因素，因此，利率波动对本项目资金平衡结果的影响较小。

本项目在建设及运营期间主要风险应对措施详见下表：

项目建设及运营主要风险应对措施表

序号	风险	风险应对措施
1	自然环境风险	面对不同自然环境灵活应对，采用相应的施工工艺。
2	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计成果及设计概算聘请专家审查，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。
3	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照图及批准的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变更批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
4	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。
5	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。
6	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、运营的非正常干扰。
7	建设成本超支风险	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。
8	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
9	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
10	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。

序号	风险	风险应对措施
11	收益不足风险	本项目的收益来源主要依赖于游客流量，项目收益存在风险。详见后文分析。
12	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。

第十二章、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，安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（[http://www.csb.gov.cn](#)）披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）债券发行日五个工作日之前披露

- 1、“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”基本信息。
- 2、“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”募集说明书。
- 3、“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”信用评级报告和跟踪评级安排。
- 4、“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”发行兑付相关制度办法。

（二）债券发行结束当日披露

“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”发行结果公告。

（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露

“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”付息公告。

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露

“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”还本付息公告。

（五）每期债券存续期内定期披露内容

- 1、安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2、安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目施工/运营最新情况说明。
- 3、“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”跟踪评级报告。
- 4、“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”资金使用情况说明。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“安徽池州高新区产业发展综合配套服务项目”按期足额兑付的重大事项随时披