

**巢湖市新材料产业及基础设施配套
(一期) 项目专项债券**

**实
施
方
案**



2025年2月14日

项目摘要

项目名称	巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目
项目类型	市政和产业园区基础设施
项目总投资	76120.53 万元
项目地点	项目位于巢湖市北外环以北、皖维大道以东区域
财政部门	巢湖市财政局
主管部门	安徽居巢经济开发区管理委员会
实施单位	安徽居巢经济开发区投资有限公司
项目建设内容及规模	<p>本项目总建筑面积 226900 m²。其中单层厂房建筑面积 109710 m²，多层厂房 93581 m²，仓库 6916 m²，研发用房 15643 m²，配套设施用房 1050 m²（包含变电站、消防水池和泵房、门卫等）。</p> <p>本项目主要建设内容包括单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房、配套设施用房等主体建筑的土建工程、安装工程、装饰工程，园区内道路铺装、给排水、供配电等配套设施。</p>
项目建设期	2024 年 8 月—2026 年 12 月，2024 年 8 月已开工建设
项目运营期	2027 年—2041 年
拟发行债券金额	30000.00 万元
债券发行计划	拟于 2025 年发行 16000.00 万元，2026 年发行 14000.00 万元
拟发行债券期限	15 年
拟发行债券利率	2.80%
项目重要性	<p>安徽居巢经济开发区为省级开发区，本项目位于居巢经济开发区范围内。</p> <p>本项目通过巢湖市新材料产业园的产业聚集，可以发挥高新科研单位和骨干生产企业带动优势，做大做强新材料产业。通过巢湖市新材料产业园项目建设，可以实现企业的快速发展壮大和新材料产业相关产业的科技进步，为壮大巢湖市经济发展的主导产业提供必要的保障。</p>
项目收益来源	包括租赁收入（单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房），停车费收入等。
债券存续期本息和	42600.00 万元
债券存续期净收益	58745.52 万元
本息覆盖倍数	1.38
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 项目基本情况	4
1.1 区域经济、财政和债务有关数据	4
1.2 项目情况	6
1.3 项目建设背景及必要性	7
1.4 建设方案	16
第二章 经济社会效益分析	32
2.1 项目经济效益	32
2.2 项目社会效益	32
第三章 绩效评估分析	34
3.1 事前绩效评估	34
3.2 绩效目标	40
第四章 项目投资估算及资金筹措方案	47
4.1 投资估算	47
4.2 资金筹措方案	53
第五章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	57
5.1 预期收益	57
5.2 债务还本付息情况	98
5.3 偿债指标计算	99
5.4 资金测算平衡情况	99
5.5 独立第三方专业机构进行评估意见	103
第六章 资金管理方案	106
6.1 总则	106
6.2 预算管理	107
6.3 债券资金存储	108
6.4 债券资金使用	109
6.4 项目收入及运营成本	110
6.5 资产管理	111
6.6 绩效管理	111
6.7 部门职责	112

6.8	监督管理	113
第七章	潜在风险评估和应对措施	115
7.1	潜在风险评估	115
7.2	应对措施	117
第八章	风险管理办法	123
8.1	风险管理具体办法	123
8.2	总体风险应对策略	124
8.3	影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	125
8.4	影响项目收益的风险及控制措施	125
8.5	影响融资平衡结果的风险及控制措施	126
第九章	债券发行方案	129
9.1	发行依据	129
9.2	发行计划	130
9.3	发行场所	130
9.4	品种和数量	130
9.5	兑付安排	130
9.6	发行费	131
9.7	承销或招投标	131
9.8	信息披露计划	131
第十章	还款保障措施	132
10.1	项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息	132
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	132
10.3	落实政府债务预算管理	133
10.4	有效防范化解政府债务风险。	134
10.5	建立完善的项目收支管理制度	134
10.6	建立债券资金使用绩效评价机制	135
10.7	建立地方政府债务应急处置机制	135
10.8	应急保障措施	135
第十一章	其他需要说明的事项	137

第一章 项目基本情况

1.1 区域经济、财政和债务有关数据

巢湖市居皖之中，市域面积2046平方公里，常住人口73.0万人，辖12个镇、6个街道（含半汤街道），186个村、社区，素有“皖中明珠”之美誉，是全国文明城市、国家园林城市、全国宜居生态示范城市、中国人居环境示范城市。

巢湖是“三优”之城。区位优势。位于长三角腹地，是合肥推进长三角一体化发展先行区，与沪宁杭等长三角中心城市处在3小时经济圈。距合肥新桥机场、南京禄口机场、芜宣机场车程1.5小时以内；商杭高铁、京福高铁、宁西铁路、淮南铁路复线穿境而过；合宁、合巢芜、北沿江高速等20多条公路干线贯通全境；巢湖港通航能力3000吨。环境优势。森林覆盖率17.68%，获评全国农村生活污水全面治理示范县、全国农村生活垃圾分类处理和资源化利用示范县、全省美丽乡村建设先进县。湖光、奇花、温泉、溶洞誉为巢湖旅游“四绝”，姥山岛、银屏山、紫微洞为4A级景区，半汤温泉度假区跻身国家级旅游度假区。发展优势。构建居巢经济开发区“一区多园”发展格局，形成以智能制造、绿色食品等为代表的传统优势产业和以光学电子、镁基轻合金、新型功能材料等为代表的战略性新兴产业多业并举的产业体系。营商环境评价获合肥市优秀等次，获评全国创新型县，蝉联全国投资潜力百强县、科技创新百强县。

2023年巢湖市地区生产总值完成571.5亿元，按不变价格计算，同比增长6.1%，增速较全国高0.9个百分点，较全省、合肥市高0.3个百分点。其中：第一产业增加值完成52.5亿元，增长3.6%；第二产业增加值完成217.4亿元，增长9.4%；第三产业增加值完成301.7亿元，增长4.2%。

巢湖市农林牧渔业总产值完成78.7亿元，增长3.5%；农林牧渔业增加值完成53.9亿元，增长3.8%，其中第一产业增加值增长3.6%，高出合肥市平均水平0.1个百分点。

巢湖市规上工业增加值增长10.9%，连续9个月保持两位数增长，增速较合肥市平均水平高0.3个百分点，位列五县市第3。巢湖市资质以上建筑业完成产值115.3亿元，增长4.0%，在五县市位列第3。在统资质以上建筑业企业109家，较上年末增加4家。巢湖市社会消费品零售总额完成228.3亿元，增长0.3%，其中限上零售额完成29.5亿元。巢湖市规上服务业实现营业收入40.4亿元，增长39.2%，高出合肥市平均水平29.8个百分点。

巢湖市固定资产投资增长1.9%，较去年同期加快19.3个百分点，其中工业投资增长11.4%，较全部投资增速高9.5个百分点。战略性新兴产业产值增长20.2%，高出全部规上工业18.6个百分点；战略性新兴产业产值占规上工业比重较上年提高16.1个百分点。巢湖市新增发明专利173件，较上年增加37件，增长27.2%。

巢湖市完成一般公共预算收入27.7亿元，增长5.7%，完成年度预算任务100.6%。金融机构存款余额、贷款余额分别达到971.8、861.6亿元，存贷比达88.7%，较上年末提高0.4个百分点。

居民人均可支配收入实现41655元，增长7.9%，其中，城镇居民人均可支配收入48206元，增长6.1%，农村居民人均可支配收入30543元，增长8.2%。

巢湖市2021—2023年财政经济和财务有关数据见下表：

表 1-1 巢湖市2021—2023年经济、财政及债务基本情况

单位：亿元

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目		2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		523. 1	548. 3	571. 5
地区生产总值增速（%）		9. 10	4. 00	4. 23
第一产业（亿元）		46. 8	53. 1	52. 5
第二产业（亿元）		206. 6	209	217. 4
第三产业（亿元）		269. 7	286. 2	301. 7
产业结构				
第一产业（%）		8. 95	9. 68	9. 17
第二产业（%）		39. 50	38. 12	38. 04
第三产业（%）		51. 56	52. 20	52. 79
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		25. 5	26. 2	27. 67
一般公共预算支出		66. 8	68	67. 48
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		25. 61	21. 1	15. 2
政府性基金支出		43. 99	38. 67	31. 84
三、地方政府债务状况（亿元）				
地方债务限额	一般债务	37. 34	38. 00	37. 33
	专项债务	37. 32	53. 40	66. 28
地方债务余额	一般债务	35. 31	36. 18	35. 92
	专项债务	36. 44	50. 56	64. 34

注：该数据来源于巢湖市财政局。

1.2 项目情况

1.2.1 参与主体

主管部门：安徽居巢经济开发区管理委员会。

项目单位：安徽居巢经济开发区投资有限公司。

1.2.2 项目基本情况

（1）项目名称：巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目。

（2）项目区位：位于巢湖市北外环以北、皖维大道以东区域。

（3）项目建设内容：

项目用地约416.72亩。总建筑面积226900m²。其中单层厂房建筑面积109710m²，多层厂房93581m²，仓库6916m²，研发用房15643m²，配套设施用房1050m²（包含变电站、消防水池和泵房、门卫等）。

（4）项目产出：

本项目建成后将为入驻企业提供单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房及配套设施用房。

项目建设期和运营期：本项目建设期为2024年至2026年，运营期为2027年至2041年。

项目总投资工程费用：76120.53万元。

资金筹措

本项目为政府投资项目，资金来源为申请专项债和财政统筹解决。本项目资本金46120.53万元，由财政统筹解决。本项目债务资金30000.00万元，拟申请地方政府专项债。

融资结构分析

项目总投资76120.53万元，其中项目资本金46120.53万元，占总投资的60.59%；债务资金30000.00万元，占总投资的39.41%。

1.3 项目建设背景及必要性

1.3.1 项目建设背景

一、政策背景

1. 国家政策及背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

《规划纲要》提出坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加

快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

2. 安徽省政策及背景

（1）安徽省人民政府关于印发《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的通知（皖政〔2021〕16号）

加快发展现代产业体系打造具有重要影响力的新兴产业聚集地坚持把做实做优做强实体经济作为主攻方向。大力实施制造强省、质量强省战略，一手抓战略性新兴产业发展壮大，一手抓传统产业转型升级，保持制造业比重基本稳定，推动服务业高质量发展，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，提高经济质量效益和核心竞争力

（2）《关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见》（皖政〔2017〕98号）

深化体制机制改革，增强开发区发展活力。促进开发区优化整合。支持发展较好的开发区跨区托管产业结构合适、资源要素互补的开发区，开展跨国、跨省等多种形式的合作共建。科学规划开发区功能布局，明确主导产业，突出生产功能，开展园区城市设计，统筹生活区、商务区、办公区等城市功能建设，引导开发区实现特色化、差异化发展。

大力实施创新驱动。深入落实技术和产业、平台和企业、金融和资本、政策和制度创新发展支撑体系，以及“三重一创”等系列支持政策。依托战略性新兴产业集聚发展基地，在有条件的开发区优先布局工程（技术）研究中心、工程实验室、国家（部门）重点

实验室等新型研发机构，对新认定的上述机构按照规定给予支持。

加速开发区产业结构优化。支持各地围绕“三重一创”建设，通过优化园区功能、强化产业链条、扶持重大项目、支持科技研发、腾笼换鸟等措施，在开发区内大力培育发展战略性新兴产业、先进制造业和现代服务业等，形成突出主业、富有特色的格局。支持开发区内战略性新兴产业企业扩大规模，对主营业务收入首次突破一定规模的企业可按规定给予奖励。支持开发区争创国家产城融合示范区、循环化改造示范园区、产业转型升级示范区等试点，发展品牌经济。

3. 合肥市政策背景

《合肥市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

坚持把做实做强做优实体经济作为主攻方向，推进制造强市建设，深入实施“2833”地标性产业集群培育工程，聚力打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

巩固制造业支撑地位。以新发展理念引领制造业高质量发展，保持制造业比重稳步提升，巩固壮大实体经济根基。推动制造业政策更新，引导人才、资本向制造业加速集聚，加大土地、能耗、水电等要素保障力度，每年制造业供地占比不低于30%。壮大企业整体实力，形成一批具有生态主导力的产业链“链主”企业，打造“大而强”“中而优”“小而美”的竞争力企业梯队。力争到2025年，培育制造业单项冠军企业10户，拥有百亿元以上工业企业20户，规模以上工业企业达3200户。

二、巢湖市发展新材料产业的目标和思路

一是强化顶层设计，做好巢湖新材料产业发展布局。充分认识新材料产业的先导性和创新性特点，结合本地的实际情况（发挥相对优势和差异化策略）并考虑新兴产业（不同于主导产业和支柱产业）的风险性，按照“前瞻30年、谋划15年、做实近5年”的要求，从全局性、前瞻性、战略性角度找准巢湖的自身定位，以市场需求为牵引，以培育龙头企业带动为突破口，以园区集聚为重要载体，产业培育以链条化、融合化、生态化为主要路径，强化新材料产业集聚发展的顶层设计，优化产业基础设施、公共资源布局和产业政策体系设计，对标国内先进地区，细化和固化新材料产业布局和功能定位，以规划为引领，科学、高效指导巢湖新材料产业发展。

二是完善产业生态，推动产业融合化集群化发展。应着重引进和壮大一批领军企业，充分发挥企业在产业发展中的主体作用，同时针对当前新材料产业发展中的薄弱领域和关键节点，应重点引进一批掌握核心技术、实体企业导向的行业“单项冠军”；同时充分发挥头部企业带动作用，着力引进一批产业关联度高、辐射能力强、带动作用大的产业链上下游项目。按照“谋项目要深、争项目要紧、上项目要快”的总体要求，着力抓好重大项目落地，同时储备一批项目。重点打造一批新材料产业基础设施，促进产业集聚和专业化、集聚化发展；积极主导搭建新材料产业研究平台及参与打造新材料产业“产学研金用”协同创新平台，持续有效推进科技资源共享和产学研用合作，推动功能完备、要素齐全的新材料产业链条加快形成。

三是深化央地、国企合作，推进优势互补为新材料产业保驾护航。央企、国企掌握行业资源，地方则有产业要素资源，尤其在新材料产业这一新兴产业，央地、国企携手合作，为创新创业中的新

材料产业民营企业融通资源、链接市场、强链补链、融合整合铺路搭桥、打开便利之门，同时多发“链主”自居央企、国企也是地方政府天然的“链长”顾问；另一方面，央地、国企合作加促进了央企、国企的主业经营和价值实现，基于合理“利益”的市场与技术交换、资源与资本交流才是可持续的健康合作。主动出击，积极对接有关集团总部及所属成员单位，进一步拓宽合作领域，落实好央地战略合作协议的有效落地并落地生根，将为巢湖的新材料产业发展提供坚实基础和战略支撑。

四是强化要素保障，完善多元化投入机制支撑产业可持续发展。发展新材料产业等类似新兴产业，应以市场的逻辑谋事、资本的力量干事，综合运用财政、土地、金融、科技、人才、知识产权等政策，整合技术、资金、场地等要素资源，健全法规、信用和标准体系，协同支持战略性新兴产业集群发展。应善于并充分利用“示范区”载体，运用政策“洼地”效应和区域综合成本“洼地”优势，在项目引进、项目供地、配套服务等方面向新材料产业倾斜，营造良好的新材料产业培育环境；同时，完善战略性新兴产业发展的多元化投融资体系，健全政府投入为主、社会多渠道投入相结合的机制，加大对基础前沿技术研究支持，扩大战略性新兴产业投资。完善知识产权政策体系，发展知识产权服务业，促进科技成果的专利产出和利用。构建战略性新兴产业创新人才引进、培育、使用、激励和评价考核机制，出台高层次专业人才认定、奖励、补贴等政策。注重引进高层次人才（团队），促进高端人才要素集聚

三、巢湖市发展新材料产业的优势和不足

1. 优势

（1）区位优势，交通便捷

巢湖市地处长三角世界级城市群副中心，全国性综合交通枢纽的中心地带，是国家“一带一路”和长江经济带战略的双节点城市。巢湖市地理位置优越，位于长三角腹地、合芜宁金三角中心，是皖江开发开放的中心地带、省会合肥新兴中心城市的重要组成部分，与南京、苏州、上海等长三角城市均处在4小时经济圈内。周边有合肥新桥机场、南京禄口机场，车程均在1小时以内。商合杭高铁、京福高铁、宁西铁路、淮南铁路复线等穿境而过；合宁、合巢芜、北沿江高速等20多条公路干线贯通全境；巢湖港是安徽省第一大内河港口，距芜湖朱家桥外贸深水码头60公里、南京外贸港口110公里，通航能力为3000吨，经裕溪河可通江达海，是皖中重要的煤炭、建材、农副产品中转港。境内有内河航道727公里，其中天然河（湖）流697公里。特殊的区位有利于巢湖市加强与长三角各市分工合作，发展相关配套产业，是东部沿海向中西部地区进行产业、资金、技术、人才、管理等战略转移的优选腹地。

（2）资源丰富，种类齐全

巢湖市矿产资源丰富，品种较多，分布较广，特别是石灰石和白云石储量位居全省前列，经普查和勘探，已发现各类矿产29种，矿产地186处。其中查明的矿种有23种，矿产地144处，开发利用17种。主要有熔剂用灰岩、电石用灰岩、水泥用灰岩、白水泥用灰岩、建筑石料用岩、水泥配料用砂岩、冶金用白云岩、建筑石料用白云岩、砖瓦用黏土、闪长岩、建筑用砂、砂岩、耐火黏土、水泥配料用黏土、铜矿、铁矿、煤矿、磷矿、萤石、泥炭、地下热水、矿泉水等。总储量17.22亿吨，保有资源总储量9.28亿吨。

（3）自主创新，技术突破

近年来，巢湖市在国家鼓励企业增强自主创新能力建设的背景

下，围绕主导产业转型升级，积极引导企业与社会资源广泛合作，加快提升巢湖市产业创新能力水平，目前已基本形成了以企业为主体，以高等院校、科研机构为依托的技术创新体系。

（4）人才支撑

2018年，巢湖市出台创新创业人才引进办法，重磅推出人才绿卡政策，吸引集聚国务院政府特殊津贴专家等国家级领军人才12人，全国优秀教师、省“特支计划”专家等省（部）级领军人才45人，省级技术能手、庐州英才等市（厅）级领军人才54人，博士研究生、高级技术职称等高级人才近千人。

2. 不足

（1）主导产品单一，产业链不完善

巢湖市以镁基新材料以及聚乙烯醇（PVA）新材料为主体，其他新材料发展尚显不足，且除龙头企业外，大部分企业单体规模偏小，产品结构单一，生产的产品之间无法形成有效关联性，新材料企业与下游企业特别是本地应用企业之间产业合作有待加强。产业链配套能力不足，除镁基新材料外，其他新材料行业未形成全产业链条。

（2）产业规模不大，缺乏平台支撑

巢湖市新材料产业除了皖维集团、云海镁业、宝钢金属公司外，其他单个行业规模普遍偏小，产业布局较分散，目前尚未形成较大规模的新材料产业园区，且由于缺乏“大平台”有力支持，我市新材料产业发展空间狭小、环境污染难以集中治理、科技研发等创新要素难以投入，制约了新材料产业竞争力提升，阻碍了实体经济发展。

1.3.2 项目建设必要性

一、项目建设是促进巢湖市经济发展的需要

近年来，新材料产业的兴起为巢湖市的发展带来强劲活力。依

托巢湖市储量丰富的白云石矿资源，巢湖市大力发展镁基新材料产业，做好镁合金产业链“建链、强链、延链、补链”文章，打造大交通轻量化产业基地。

2022年以来，安徽省巢湖市持续做大做强优势产业，已形成以云海镁业、宝玛克为代表的高性能轻合金，以千带智能、晨鑫维克为代表的高端装备制造，以菲力克斯为代表的电子信息，以今辰药业、五粮泰为代表的生物和大健康四大主导产业，构建起“一区两园四产业”的发展格局。

本项目的建设对于推进产业基础高级化、产业链现代化、推动技术创新以及支撑产业升级具有重要的战略意义。

二、项目建设是充分发挥巢湖市产业集聚效应的需要

通过巢湖市新材料产业园的产业聚集，可以发挥高新科研单位和骨干生产企业带动优势，做大做强新材料产业。通过巢湖市新材料产业园项目建设，可以实现企业的快速发展壮大和新材料产业相关产业的科技进步，为壮大巢湖市经济发展的主导产业提供必要的保障。

三、项目建设是贯彻落实《巢湖市“十四五”新材料产业发展规划》的需要

规划提出：加快新材料产业特色集聚发展

科学做好产业布局，鼓励新材料企业和研究机构依托区域优势，合理配置产业链、创新链、资源链，推动区域特色新材料产业发展壮大。充分考虑现有产业基础和资源环境承载能力，先进基础材料要按照集约化、园区化、绿色化发展路径，加快推动布局调整。关键战略材料要围绕下游重大需求与重大工程配套，加快生产应用示范平台建设，形成一批重点新材料集聚区与创新辐射中心。巩固提

升现有新材料产业基地、园区实力，在重点新材料领域推动形成若干产业链完善、配套齐全、竞争力强的特色产业集聚区。

到2025年，以龙头企业为引领，围绕新型金属功能材料（大交通轻量化）、先进高分子材料等先进基础材料，新型显示材料、高性能纤维及复合材料等关键战略材料，以突破重点领域关键核心技术和掌握自主知识产权为重点，引导产业链向高端延伸。创建营商环境，加大招商引资力度，加快招商项目的建设落地，确立巢湖市新材料产业的比较优势，努力打造长三角地区具有重要影响力的新兴产业聚集地。

本项目的建设是贯彻落实规划精神的具体措施。

四、项目建设是巢湖市招商引资的需要

招商引资是巢湖市经济工作的重要组成，是产业结构调整、提高产业化水平的动力所在。招商引资不可能凭空而招，必须有项目载体，必须有足够的吸引力，才能有足够的相对优势。土地和劳动力资源充足和价格相对低廉是目前的竞争优势，实施产业重塑，就是为把这些资源优势转化为经济优势，创建一个有效载体，为招商引资项目的实施提供一个较为理想的建设平台。本项目紧抓产业园区建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快企业结构调整和产业升级，促进区域经济健康发展。

本项目的建设将以现有产业为基础，大力发展新材料产业，项目的实施将实现居巢经济开发区的跨越式发展。

综上所述，该项目的建设为落实“党的二十大”强国战略和国家区域发展战略，积极发展新材料产业，促进我国科技成果快速转化的重要举措。为巢湖市新材料产业园走科学化、专业化道路，打

造核心竞争力，为壮大巢湖市经济发展的主导产业提供必要的保障。同时增强巢湖市的综合竞争力，为巢湖市可持续科学发展和招商引资提供较大的发展空间，并创造大量的就业机会，对巢湖市的经济发展将起到巨大的推动作用，从而加快实现富民强市的目标。

因此，本项目的实施对于促进巢湖市的经济和社会事业快速、健康、可持续发展是十分必要的。

1.4 建设方案

1.4.1 建设依据

《工程建设标准强制性条文》（2013年版）；
《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021；
《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；
《建筑环境通用规范》GB55016-2021；
《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022；
《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018年版）；
《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017；
《屋面工程技术规范》GB50345-2012；
《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019-2015；
《工业建筑节能设计统一标准》GB51245-2017；
《建筑物防雷设计规范》GB 50057-2010版；
《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；
《巢湖市控制性详细规划通则》；
《巢湖市国土空间总体规划（2021-2035）》；
其他国家、地方相关现行规范。

1.4.2 总体规划

（1）总平面布置

本项目地块整体呈不规矩矩形，规划将形成“生产区、配套服

务区”两大功能区域。整体布局充分考虑风向，减少厂房气味对生活办公区的影响。

生产区南侧为尺寸较大的单层厂房，北侧则分列布设多层厂房、仓库等；地块东北侧为配套服务区，布设配电房、消防泵房等配套用房。

于南侧、西侧设置出入口，衔接市政道路。生产区临近道路，便于交通运输。

（2）立面设计

在立面设计的过程中，我们更加重视简洁性，逐渐改变了以往呆板、冰冷和单调的设计风格。建筑外形设计力求简洁、新颖，并与周边建筑、环境相协调统一。建筑在统一完整的几何形体的基础上进行虚实手法的处理，利用局部透空的变化，形成流动的空间感受，力求通过最精练的建筑语汇来表达最丰富的文化与艺术气息，在平实里见韵致，在统一中求变化，形成独具风格的建筑整体造型，实现极具识别特征的工程形象。



（3）竖向设计

充分利用地形并结合用地现状，尽量减少工程土方量，与周边市政道路协调，防止雨水倒灌和园区内涝，满足排水管道埋设要求，满足国家有关技术规范 and 标准。

结合地形特点，总体上因地制宜，在地面和道路竖向规划上有利于排水。区内道路最小纵坡不小于0.3%。

建筑物室内标高根据路网竖向高程合理确定，一般高于室外地坪30~60cm。

（4）道路交通组织

根据用地状况及使用功能要求，从时代性、生态性、科学性、个性化设计理念出发，项目以相对独立的组团模式，灵活多变形成各自功能区域，形成多地块组合式产业园区。

地块道路系统根据功能区划分、交通流量、消防安全等的要求，合理确定适当的路网结构和路幅宽度，主要道路宽度不少于10m，次

要道路为7—8m，消防道路的转弯半径一般为12m，道路系统形成环状，兼作消防通道，管架通过道路的地方，净空高度不小于4.0m。

（5）苗木种植

本项目植物种植设计就地取材，考虑植物适生性，选用乡土树种。充分发挥植物本身的形态、线条、季相变化的灵感。合理设计植物种植点位，创造与周围环境相适应、相协调，表达一定意境并满足功能需求的艺术融合，来达到一种回归自然、轻松、别致的自然美。植物种植设计应植物配置的特点为：季相明显、四季色彩和植物层次丰富。

（6）消防设计

园区设有消防环道，消防车均可以到达。合理划分防火分区，标准厂房每层为一个防火分区，每个防火分区均设相应数量楼梯间直通室外；所有门至外部出口或楼梯间的最大距离不大于30米；楼梯的疏散宽度和疏散距离均满足疏散要求，保证人流的及时疏散。

（7）建筑构造及装饰设计

墙体：用多孔砖、小型空心混凝土砌块。

楼板：现浇钢筋混凝土板。

屋盖：现浇钢筋混凝土板。

楼地面：水泥砂浆、水磨石、地面砖。

屋面保温防水：XPS挤塑板、膨胀珍珠岩块、岩棉保温板、防水材料。

顶棚：轻钢龙骨、石膏板、石灰砂浆、水泥砂浆。

内装饰：石灰砂浆、瓷砖、乳胶漆。

外装饰：外墙采用乳胶漆。

门窗：塑钢中空玻璃门窗、木门。

电器照明：LED节能灯、吸顶灯、格栅灯。

其他：成套消防箱、电话配线、电缆、防雷接地。

1.4.4 结构工程

根据《建筑工程抗震设防分类标准》GB50223-2008，本工程建筑结构安全等级为二级，抗震设防类别为标准设防，结构使用年限为50年；地震基本烈度为7度，设计基本地震加速度值为 $0.10g$ ，设计地震分组为第一组。暂定建筑场地类别为Ⅱ类，特征周期为 $0.35s$ 。

（1）设计荷载标准值

基本风压： $W_0=0.35kN/m^2$ ，（ $n=50$ ），地面粗糙度按B类考虑；

基本雪压： $S_0=0.60kN/m^2$ ，（ $n=50$ ）；

钢结构厂房基本雪压： $S_0=0.7kN/m^2$ （ $n=100$ ）；

荷载取值：走廊、过厅 $2.5kN/m^2$ ；厂房： $8.0kN/m^2$ ；楼梯间： $3.5kN/m^2$ ；电梯机房： $7.0kN/m^2$ ；上人屋面： $2.0kN/m^2$ ；不上人屋面： $0.7kN/m^2$ 。

（2）结构选型

仓储用房采用轻钢结构；厂房、配套用房采用框架结构，楼层和屋面均为现浇钢筋混凝土梁、板结构。

（3）主要材料

1）混凝土强度等级

根据《混凝土结构耐久性设计规范》（GB/T50476-2019）的规定，确定建筑结构构件混凝土强度等级。

2）墙体材料：200厚蒸压加气砼块，自重 $\leq 7.0kN/m^3$ ，混合砂浆砌筑M5。

3）钢材：HPB300级钢筋、HRB400级钢筋、HRB500钢筋、HRB635

钢筋等。

1.4.5 给排水工程

（1）给水系统

1）水源

本工程从南侧外环路市政给水管网引入一条DN200进水管，在地块内连成环网，供本工程各单体生活及消防用水，市政供水压力不小于0.28MPa。

2）用水量预测

用水量根据《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）设计，生产用水定额按50L/人·d，办公用水定额按150L/人·d，苗木浇洒、道路冲洗按照1L/m²·d，不可预见10%考虑。

序号	类型	用水标准	单位	数量	单位	用水量（吨/日）
1	生产人员用水	50	升/日	1800	平方米	90.00
2	管理人员用水	150	升/日	200	平方米	30.00
3	苗木浇洒、道路冲洗	1	升/日	82069.13791	平方米	82.07
4	不可预见	以上10%计算				20.21
5	总计					222.28

3）给水系统供水方式

市政给水管网压力直接供给。

4）给水计量

生活给水实行分级计量，在市政给水引入管上设计量水表；各单体建筑设进楼总表；建筑物内按建筑性质分楼设远传式计量水表，各楼内按楼层、用水部位设远传式计量水表，信号传输至控制中心。给水干管竖向布置，给水计量水表后的枝干管采用横向布置。

（2）排水系统

1）排水体制

排水系统采用雨、污分流，总体排水雨污水分流，室外雨水设

计重现期取3年。

2) 污水系统

本项目内排水量按供水量的80%计，各栋单体污水经预处理后排入北侧外环路市政污水管网，由市政污水管网输往岗岭污水处理厂集中处理后，达标排放。

3) 雨水系统

各栋单体雨水采用重力式排水的排水方式，室外场地及道路雨水由雨水口收集排入室外雨水管道，在雨水终端排放水体之前对其进行调蓄和渗滤处理，经雨水收集池净化处理后供水景补水、道路冲洗、苗木浇洒和洗车用水，多余雨水集中排入市政雨水管网。

雨水采用有组织排水，暴雨强度公式：

$$\text{采用合肥市暴雨强度公式：} q = \frac{4234.323(1+0.952\lg P)}{(t+18.1)^{0.870}}$$

屋面雨水设计重现期采用10a，

室外场地雨水设计重现期采用 3a，

项目区内排水采取雨、污分流制。雨水经由项目区内雨水管道排入地块东侧排水沟。

4) 工业废水排放

工业废水要求企业处理达到当地环保要求的排放标准后排放。其他同类型行业根据出水水质的不同，可考虑采用截流，集中处理，循环利用或直接排至市政污水管。

1.4.6暖通工程

(1) 空调系统

厂房空调系统采用风机盘管+新风系统，气流组织为上送上回；每层单独设置新风机房，新风送至每个房间。消防控制室、机房等房间采用分体空调。

（2）通风系统

1）变配电室设置机械排风系统。换气次数 12 次/小时计算机机械排风量，并配置分体空调降温。为便于变电所灾后清空灭火气体，排风管末端设置下排风口；风机与对应管道上 70° C 防火阀、防火风口可在气体灭火时电动关闭；气体灭火后，风机及防火阀能远程自动开启，风机及防火阀的手动开启装置应设置于室外便于操作的位置。

2）水泵房设置机械排风系统。换气次数 6 次/小时计算机机械排风量。

3）卫生间设机械排风系统，换气次数为 10到12 次/时。

（3）防排烟系统

排烟风机采用消防专用排烟风机，排烟风机在280℃时连续运转时间大于30min。送排风管及排烟风管采用镀锌钢板制作安装，其厚度及加工方法参照国家标准《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2016）确定。

（4）管材与保温

防排烟及通风系统所有风管采用镀锌薄钢板风管，吊顶内排烟管道的保温材料选用保温性能好的绝燃材料。

1.4.7电气工程

（1）负荷指标

依据《城市电力规划规范（GBT50293—2014）》和《合肥市控制性详细规划通则（试行）》，参考同类规划区的规划经验，采用负荷密度法进行园区负荷预测。本项目单位建筑面积负荷指标设计，生产用房按60W/m²设计、附属用房按80W/m²设计，需要系数取0.75，有功负荷系数0.92。

项目	使用数量 (m ²)	用电指标 (W / m ²)	总负荷 (kVA)	需要系数	计算功率 (kW)
生产用房用电	212141	60	12728.46	0.75	9546.35
附属用房用电	1933	80	154.64	0.75	115.98
合计					9662.33
功率因数				0.95	
总负荷			12883.1		10502.53

（2）供电容量

经测算，有效负荷数为10502.53 kW。

（3）负荷等级

项目所有消防用电设备、应急照明以及重要场所的重要负荷为二级，其余负荷为三级。

（4）供电电源

项目供电电源由市政区域变电所引入2路35kV高压电源至项目内35kV变电站，一路为常用供电回路，另一路为备用供电回路。

（5）变配电系统

拟设置4台2000kVA+2台1250kVA干式变压器。

低压配电系统采用放射式与树干式相结合的形式。对单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对照明及一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式。

（6）照明系统、应急照明

一般照明：贯彻“绿色照明”的原则，照明灯具优先选用LED灯具，配合电子式镇流器使用，功率因数大于0.95。各功能房间按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021的要求设计，在满足照度标准要求的同时保证照明功率密度值小于目标值。

事故照明：设备用房等重要场所设置自备电源的事故照明灯：

大空间场所设置按照明设计规范设置适量的自备电源应急照明灯。

疏散指示照明：在疏散楼梯、走道和公共出口处设置自带电源的疏散指示标志灯：事故照明及疏散指示照明在市电停电后立即点燃。照明时间不小于90分钟。

（7）防雷接地系统

园区内建筑均属三类防雷，屋面设避雷网，突出屋面的金属物均需与避雷网可靠焊接。为防直击雷引下线利用建筑物部分框架柱中两根主钢筋从上到下贯通焊接。引下线上与屋面避雷网焊接，下与基础接地网焊接。

接地采用TN-C-S系统。保护接地、弱电接地及防雷接地采用联合接地，要求接地电阻不大于1欧姆。

（8）安全防护措施

配电设备及其附件选用经国家有关部门授权检验合格、安全可靠、技术先进、防潮、防霉、防锈及低噪音、低损耗、免损耗、免维护或少维护的设备。消防设备应有明显标识。

照明开关、插座暗装，除注明者外，皆为250V, 10A. 插座为单相两孔+三孔安全型插座；其他暗装两孔+三孔插座底距地0.3m安装。

安全出口标志灯在门上方安装时，底边距门楣0.2m；在门旁墙上安装时，上边距顶50mm。安全出口标志灯明装，单向，双向疏散指示灯暗装，底边距地0.5m. 双面疏散指示灯底距地2.4m链吊安装。

凡吸顶灯具临战时加装防掉落保护网。

（9）电气节能

变电所设置在负荷中心，减少线缆损耗。

照明灯具优先选用LED灯具。

严格控制照明功率密度，满足国家规范要求。

变压器选择节能型环氧树脂干式变压器SCB14型。

（10）弱电工程

1）综合布线系统

该系统支持电话和多种计算机数据通信系统，可传输语音、数据和图像信息，能满足包括业务网、设备网和语音网相互独立的通信联网的需求。

综合布线系统应用要求如下：按网络规划：业务网、设备网和语音网的网络结构均采用分层星型结构，分为核心和接入两级。第二级是接入层交换机，通过万兆主干光纤与核心层交换机相连。

2）计算机网络系统

园区网络规划对可靠性、稳定性及安全性都提出了更高的要求，网络设计要充分考虑先进性、成熟性、可靠性、安全性、扩展性；可控、可管、可运营。具体网络建设内容如下：

办公网——有线接入结合无线全覆盖，实现 Internet 连接、内部信息和外部信息的相互交流。

设备网——即智能化设备信息传输专网，实现智能化设备之间相互连接，使前端设备采集到的信息能及时反馈到后端控制设备。

语音网——实现话音通信等，未来支持数字、ISDN 电话及 IP 电话的应用。

3）弱电综合管路

弱电系统与所有建筑物的机电设备如变配电、空调、照明等设施有密切关系。它包括综合安防系统、一卡通系统、有线电视系统、综合布线系统、信息发布系统等。建筑智能化系统对建筑物来说是一个整体，每个弱电子系统都各有电缆管线，整个大楼遍布着整个弱电系统的电缆布线。

管路设计的目的是使这些电缆合理有序地安置在大楼内的综合管路中，使整个系统更加直观明了，合理有序地安置在各个大楼内的综合管道中，使整个弱电系统的线路能有效安全合理地连接，并且便于日后的维护，使各子系统之间互相协调。

4) 机房工程

项目机房建设工程包括消控室及网络中心机房二部分。

网络中心机房位于主楼，施工技术要求参照 B 类机房建设，消控室位于主楼 1 层，施工技术要求参照 C 类机房建设。

5) 视频防控系统

系统设计包括：视频监控系统建设和智能行为分析系统建设。全数字化视频监控系统可与用户运营管理业务实现系统联动及无缝集成。全数字化视频监控系统通过网络方式来获取视频、图像存储、查询便捷，并显示于电视墙或大屏幕；借助图像压缩算法的不断优化，提高视频图像质量和网络吞吐性能；布线简单灵活，适合于大规模、远距离组网的视频管理；满足不同级别用户、不同功能建筑的综合使用，提供管理权限复杂、使用要求便捷的管理模式；充分发挥网络视频管理的优势——网络分级存储、虚拟监控中心；提供智能视频分析功能，有利于智能化管理及判断。

1.4.8 消防工程

本项目地块设有消防环道，消防车均可以到达；每个防火分区均设相应数量楼梯间直通室外；楼梯的疏散宽度和疏散距离均满足疏散要求，保证人流的及时疏散。

火灾危险性类别中单层厂房为丁类、多层厂房为丙类。

(1) 消防给水系统

1) 消防水源及用水量

消防给水和生活给水共用一个供水管网系统。

2) 室外消防给水系统

本工程从南侧外环路市政给水管网引入一条DN200进水管，在地块内连成环网，供本工程各单体生活及消防用水。总体室外环状管网上每隔80~100m设SS150-1.0型地上式室外消火栓作为火灾时室外消防水源。

3) 室内消火栓系统

项目采用临时高压体制，集中设置消防水池及消防泵房，位于厂区东北角，建筑面积约250m²，消防水池容积为300m³。

室内消火栓用水量20L/s，火灾延续时间2小时。建筑物内设室内消火栓灭火系统，消火栓布置保证同时可有两股充实水柱到达室内任何角落，水枪充实水柱不小于10m。

4) 自动喷水灭火系统

自动喷水灭火系统用水量为30L/s，火灾延续时间3小时。喷淋用水储存于消防水池内，泵房设一组喷淋泵，喷淋管网室内成环，每个单体内设湿式报警阀间。喷淋系统末端设置末端试水装置或试水阀。屋顶设消防水箱满足火灾初期用水。

5) 建筑灭火器配置

采用内移动式灭火器。根据《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005的有关规定，分区域分类别设置灭火器。按火灾轻危险等级配置灭火器，每个设置点配置三具MF/ABC4磷酸铵盐干粉灭火器，最大保护距离为20m。

(2) 电气消防

1) 消防电源

消防设备负荷按二级负荷供电。

消防泵、消防风机、应急照明等消防设备电源由一层变配电房引来，双电源末端切换。

消防配电线路采用矿物绝缘电缆防火桥架内敷设，或穿钢管敷设。穿钢管敷设暗敷在不燃烧结构内且保护层不小于30mm，或明敷刷防火涂料保护。

2) 应急照明

应急照明系统按集中电源集中控制型系统设计。

本工程安全出口、疏散走道等处设消防疏散指示标志，应急持续时间不小于90分钟。

本工程楼梯间、疏散走道、消防控制室、消防泵房等场所设置火灾应急照明，应急持续时间不小于90分钟（消防控制室、消防泵房等备用照明不小于 180 分钟），当电源停电时自动点亮。

3) 火灾自动报警及联动控制系统

系统配置

整个厂区设集中消防控制室，系统为集中控制报警系统。消防控制室直接对外地出入口，对厂区火警信号进行监视和控制。消防控制室内设中央电脑、集中火灾自动报警控制器、CRT图形显示屏、打印机、消防联动控制盘、消防广播控制盘、消防对讲电话主机、UPS不间断电源及备用电源等设备，实施对厂区各个建筑的火灾监控及灭火控制。

探测区域内的每个房间至少设置一个探测器，火灾探测器类型的选择原则如下：

厂房、公共走道、门厅、楼梯间、电梯厅、停车位、行车道、风机房等场所选用感烟探测器；

生活泵房、消防泵房等潮湿场所选用感温探测器；

走廊和楼梯、电梯出口等处设手动报警按钮和声光报警器；

每层设置火灾显示盘；

在排烟机房、变电所、消防泵房、生活泵房等处设固定消防电话；

需要火灾自动报警系统联动控制的消防设备，其联动触发信号应采用两个独立的报警触发装置报警信号的与逻辑组合；

系统总线上设置总线短路隔离器，每支总线短路隔离器保护的火灾探测器、手动火灾报警按钮和模块等消防设备的总数不应超过32点；总线穿越防火分区时，应在穿越处设置总线短路隔离器。

任一台火灾报警控制器所连接的火灾探测器、手动火灾报警按钮和模块等设备总数和地址总数，均不应超过3200点，其中每一总线回路连接设备的总数不宜超过200点，且应留有不少于额定容量10%的余量；任一台消防联动控制器地址总数或火灾报警控制器（联动型）所控制的各类模块总数不应超过1600点，每条联动总线回路连接设备的总数不宜超过100点，且应留有不少于额定容量10%的余量。

消防用电设备采用单独回路供电，其配电设备设有明显标志。

消防用电设备的配电线路穿管保护。当暗敷时敷设在非燃烧体结构内，其保护层厚度不应小于3cm；明敷时必须穿金属管，并采取防火保护措施。

为避免短时断电造成混乱和便于日常管理，对应急照明及疏散指示灯配备镍镉电池作应急电源，要求电池的供电时间 $\geq 90\text{min}$ 供电。

对消防报警系统、广播等设施配备相应的“UPS”电源。

1.4.9 室外附属工程

（1）室外给排水工程

室外给排水工程主要用于植物养护和消防用水，因此给排水管道的设置要结合市政管道的布置。饮用水质要符合国家相应的卫生标准。排放的污水应接入城市污水系统，禁止在地表直接排放。

1) 给水

项目主要用水类型为消防用水和树木、绿地浇灌用水，用水来源为市政管网提供。

用水量计算：室外消防用水量按同一时间发生一次火灾考虑，一次灭火用水量 20L/s ，持续时间按3小时计；道路、树木、绿地最高日浇洒用水量按 $2.0\text{L/m}^2 \cdot \text{d}$ 计。

2) 排水

根据环境保护及生态的要求，项目排水体制采用雨污分流制。项目区域内所有建筑生活服务类污水收集集中经二级污水生化处理池处理达标后排入市政污水管网。

由于项目区域内大部分为树木、绿地，规划不统一设置雨水管道，雨水采取自流排放，只是在道路及广场地面建设时，设置雨水边沟经雨水明沟、暗管收集后排入市政管网。

(2) 室外电气工程

1) 供电

配电电源主要来自市政相关电源，所有灯具分回路控制，要充分考虑控制、配电距离、电压等因素，所有回路均埋地敷设。

2) 照明

本场的灯具采用建筑幕墙照明与庭院灯具照明相结合的形式，庭院灯 3M 左右用于车行道一般照明和人流量较大且建筑幕墙照明较弱的区域。

第二章 经济社会效益分析

2.1 项目经济效益

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

1. 增加地方财政收入

新材料产业园的建设将吸引龙头企业入驻，形成规模效应。随着园区企业的发展，地方财政收入将显著增加，为地方经济建设提供有力支撑。

2. 提高产业集聚度，优化产业结构

新材料产业园的建设将提高产业的集聚度，形成完整的产业链条。这将优化产业结构，提高产业协同效率，降低企业运营成本，提升产业竞争力。

3. 促进新材料产品的更新换代，推动经济发展

新材料产业园的建设将促进新材料产品的研发和生产。随着新材料的广泛应用和推广，将带动相关产业的技术更新和产品换代，为经济发展注入新的动力。同时，新材料的研发和应用也将引领新的消费需求，进一步推动经济发展。

2.2 项目社会效益

1. 推动绿色发展，促进环保

新材料产业园的建设强调绿色生产和环保，有助于推动循环经济发展，降低能源消耗和环境污染。对于构建资源节约型、环境友好型社会具有积极意义。

2. 提升新材料行业技术水平

新材料产业园的建设将聚集一批具有技术优势的企业，这些企业的技术创新将带动整个新材料行业的技术进步。通过技术交流与合作，加速新材料行业的技术创新与产业升级。

3. 带动相关产业的发展

新材料产业园的建设将吸引一批上下游企业入驻，形成完整的产业链条。这些企业将开展深度合作，促进新材料技术的推广和应用，推动相关产业的发展。

4. 创造就业机会，增加社会稳定性

新材料产业园的建设将带动就业增长，为社会创造大量就业机会。随着产业集聚度的提高，人才、资金和技术将进一步向园区集中，形成稳定的产业园区，有利于社会稳定和地方经济发展。

综上所述，新材料产业园建设具有显著的社会效益和经济效益。通过推动绿色发展、提升行业技术水平、带动相关产业发展、创造就业机会等社会效益的体现，新材料产业园将有力地推动地方经济社会的可持续发展。同时，新材料产业园的建设也将为地方财政收入、产业集聚度和产业结构优化等方面带来积极影响，进一步促进经济的快速发展。因此，我们应该充分认识到新材料产业园建设的重要性和必要性，积极推动其健康发展，为经济社会的繁荣作出贡献。

第三章 绩效评估分析

3.1 事前绩效评估

3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

本项目的建设为落实“党的二十大”强国战略和国家区域发展战略，积极发展新材料产业，促进我国科技成果快速转化的重要举措。为巢湖市新材料产业园走科学化、专业化道路，打造核心竞争力，为壮大巢湖市经济发展的主导产业提供必要的保障。同时增强巢湖市的综合竞争力，为巢湖市可持续科学发展和招商引资提供较大的发展空间，并创造大量的就业机会，对巢湖市的经济发展将起到巨大的推动作用，从而加快实现富民强市的目标。

因此，本项目的实施对于促进巢湖市的经济和社会事业快速、健康、可持续发展是十分必要的。

（2）项目实施的公益性

本项目建成后，有利于项目区工业结构调整和工业产业的升级，能够有效减少政府因独立开发而产生的资金和招商压力，降低政府开发风险，能最大限度地合理、有效和集约利用土地，降低土地使用成本，且能最大限度地降低企业特别是新开办企业的资金投入，减少其运作成本，减少政府招商环节，有效利用开发商的潜能进行招商引资，能实现厂区内企业技术和信息的互通，有效促进厂区内企业的良性发展，便于实现对企业的集中管理，共同节约成本，有效培植税源，能有效解决相当一部分社会剩余劳动力就业的问题，对促进周边第三产业的形成和发展具有重要的推动作用。

（3）项目的收益性

项目直接的经济效益主要来源有为单层厂房租赁收入、多层厂

房租赁收入、仓库租赁收入、研发用房租赁收入、停车位收入等。项目坚持以社会效益为最高准则，充分利用市场机制，努力创造最好的经济效益，争取达到两种效益的和谐统一。由于本项目的实施，提高了巢湖市产业园基础设施条件，促进经济发展具有十分积极的现实意义，同时项目的建设将促进巢湖新材料产业发展，每年可为国民经济带来间接收入也十分可观。

项目实施后，测算发债期内，可实现净收益总额58745.52万元，项目建设期及经营期的还本付息总额为 42600.00万元，项目本息覆盖倍率1.38倍。

3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

项目符合国家及地方相关政策，符合城市发展定位及规划，项目建设已按部就班开展。项目的前期工作开展顺利，各项手续的审批、流程合法、合规。该项目符合国家及地方政策，有利于巢湖市的经济社会发展，有利于地方建设，改善投资环境，推动巢湖市的经济发展。

本项目总建筑面积226900m²。其中单层厂房建筑面积109710m²，多层厂房93581m²，仓库6916m²，研发用房15643m²，配套设施用房1050m²（包含变电站、消防水池和泵房、门卫等）。

主要建设内容包括单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房、配套设施用房等主体建筑的土建工程、安装工程、装修工程，园区内道路铺装、给排水、供配电等配套设施。项目建设内容明确，规模设置合理，项目的建设是可行的。项目有良好的建设条件，建设规模适宜，建设依据充分，建设内容全面，建设方案可行。

本项目为**市政和产业园区基础设施**，符合专项债券资金投向领

域的要求。

（2）项目成熟度

2023年10月12日，巢湖市发展和改革委员会出具《关于关于安徽省巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目立项的批复》（巢发改投字〔2023〕453），同意项目立项；

2023年10月31日取得巢湖市自然资源和规划局《关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目无需办理用地预审手续的说明》

2023年11月9日取得巢湖市发展和改革委员会《关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目可行性研究报告的批复》（巢发改投字[2023]494）

2023年11月9日取得合肥市巢湖市生态环境分局《关于明确巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目环境影响评价相关工作的复函》

2024年2月19日取得《建设用地规划许可证》（地字第34140220240005）

2024年8月21日取得《建筑工程施工许可证》（编号340181202408210101）

项目已于2024年8月开工，于2026年12月完成竣工验收。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。

3.1.3项目资金来源和到位可行性

（1）项目资金来源

本项目资金来源为财政统筹和专项债券融资。其中财政统筹46120.53万元，占项目总投资60.59%；发行安徽省地方政府专项债

券30000.00万元，占项目总投资的39.41%。

（2）资金到位可行性

项目资本金来源为财政预算资金，符合相关规定，已列入资金使用计划，资金使用有保障。

3.1.4项目收入、成本、收益预测合理性

（1）本项目收入包括租赁收入（单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房），停车费收入等。收入测算有政策文件作依据、往年实际收费价格作参考，收入预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理的区间内。

（2）项目成本主要包括经营成本、债券发行费用和财务成本，其中经营成本主要包括燃料及动力费、工资与福利、修理费、其他费用等。

（3）不同的成本费用项目采用不同的方法进行测算，有关键参数的确定过程及具体依据，有可靠的数据来源与历史数据、行业数据、宏观经济运行状况。

综上，本项目的收入测算方面依据充分，成本测算方面因素考虑周全，不重不漏，不同的成本费用项目采用不同的方法进行测算，相关数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

因此项目的收入、成本及得出的收益预测是谨慎性的、合理的。

3.1.5债券资金需求合理性

《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号）为进一步规范安徽省政府专项债券项目库管理，新增专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、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**、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

本项目属于**市政和产业园区基础设施**一类，项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

3.1.6项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过债券融资30000.00万元。根据工程项目的进度情况，债券融资按2期进行，2025年拟债券融资16000.00万元、2026年拟债券融资14000.00万元。债券的期限均为15年，债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照2.80%进行测算，每半年付息一次，到期还本。建设期及经营期的利息金额总计12600.00万元（其中建设期利息868.00万元，经营期利息11732.00万元），债券存续期的还本付息总额为42600.00万元。

此次项目经营期经营活动收益为52924.46万元，建设期及经营期的还本付息总额为42600.00万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.38，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行的。

（2）项目偿债风险点

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

1）项目施工的风险

主要包括自然环境和施工条件、来源于施工方的风险因素、来源于设计单位的风险因素、来源于供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故。

2）影响项目收益的风险

主要包括经营风险、财务风险。

3）影响融资平衡结果的风险

主要包括利率风险、流动性风险、评级变动风险、投资测算不准确风险和存续债券置换不畅风险。

3.1.7 绩效目标合理性

依据本项目的功能特性和上述对项目预期产出、经济效益、社会效益的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，明确本项目的所要实现的总体目标和绩效目标，项目建设中拟从产出指标和效益指标方面进行项目绩效评价。

项目总体产出：总建筑面积226900m²。其中单层厂房建筑面积109710m²，多层厂房93581m²，仓库6916m²，研发用房15643m²，配套设施用房1050m²（包含变电站、消防水池和泵房、门卫等）。

本项目主要建设内容包括单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房、配套设施用房等主体建筑的土建工程、安装工程、装修工程，以及园区给排水、供配电、铺装等。

项目效果：项目建成后，解决了巢湖市当前招商引资项目落地对厂房的需求问题，使项目区迅速形成产业规模，从而进一步发挥

工业园区产业集聚重要载体和转型升级主阵地作用，引领经济结构优化调整，加快形成经济增长新动力。

3.2 绩效目标

3.2.1 设定情况

项目绩效目标设置包括成本指标、产出指标、效益指标和满意度指标等一级指标，二级指标、三级指标及具体指标值详见下表：

表 3-1 项目支出绩效目标表

项目名称	巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目		使用领域	市政和产业园区基础设施	
主管部门	安徽居巢经济开发区管理委员会		项目实施单位	安徽居巢经济开发区投资有限公司	
财政部门	巢湖市财政局				
项目属性	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>				
项目期限	2025 年至 2041 年				
项目拟投资数 （万元）	项目资金总额：76120.53 万元				执行率 分值 （10）
	其中：1. 政府专项债券资金 30000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 46120.53 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：以投资 76120.53 万元建设巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目，完善产业园基础设施条件，引入先进制造业，并大力发展新材料产业。 2. 融资成本目标：还本付息金额不大于 42600.00 万元，实现债券资金高效支出。 3. 偿债风险目标：偿债风险可控，如期偿还债券本息。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 （90）
	成本指标	经济成本指标	指标 1：项目实施总投资	≤76120.53 万元	5
			指标 2：债券利息支出	≤12600.00 万元	5
			指标 3：债券发行费	≤36.00 万元	2
			指标 4：本息覆盖倍数	≥1.1	4
	产出指标	数量指标	指标 1：新建单层厂房	109710 m²	2
			指标 2：新建多层厂房	93581 m²	2
			指标 3：新建研发用房	15643 m²	2
			指标 4：新建配套用房	1050 m²	2
		质量指标	指标 1：验收合格率	100%	5
			指标 2：管理制度	健全有效	5
			指标 3：资金拨付程序	完整合规	5
			指标 4：招标采购执行率	100%	4
		时效指标	指标 1：开工时间	2024 年 8 月	4
			指标 2：完工时间	2026 年 12 月	4
			指标 3：完工率	100%	4
			效益指标	经济效益指标	指标 1：债券存续期内项目收益
	指标 2：是否带动区域经济发展	是			5
	社会效益指标	指标 1：是否促进当地发展		是	5
		指标 2：是否促进当地就业		程度明显	5
	生态效益指标	指标 1：符合国家、当地环保规划		100%符合	4
	可持续性影响指标	指标 2：是否促进新材料产业链发展		是	3
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：入驻企业满意度	≥90%	4
			指标 2：利益相关者满意度	≥90%	4

3.2.2审核情况

项目的建设符合国家产业政策，是贯彻落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出坚持把发展经济着力点放在实体经济上；《巢湖市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年 远景目标纲要》提出高标准规划园区、高规格建设园区；《巢湖市“十四五”新材料产业发展规划（2021—2025年）》等相关法规政策的具体体现。

项目选址得当，建设规模合理，工程方案可行，受到相关部门的高度重视，其需求迫切，建设环境良好。

项目环保措施得当，不会对周边环境造成破坏，节能方案合理可行，能耗低，建设管理组织设置科学合理，始终贯彻环保“三同时”制度，可保证项目按时完成。

项目投资规模合理，资金筹措有保障，招投标方式合理可行，具有显著的社会效益。

项目建成后，通过巢湖市新材料产业园的产业聚集，可以发挥高新科研单位和骨干生产企业带动优势，做大做强新材料产业。通过巢湖市新材料产业园项目建设，可以实现企业的快速发展壮大和新材料产业相关产业的科技进步，为壮大巢湖市经济发展的主导产业提供必要的保障。

项目立项定位准确，项目建设必要且可行，项目投资经济，绩效目标合理，实施方案可行，筹资合规，预期效益显著。绩效可实现性较强，实施方案基本有效，预期绩效具有可持续性，项目收益性较好，资金投入风险基本可控。

综合评估，对该项目应“予以支持”。

表 3-2 项目事前绩效评估综合评分得分表

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项 (总分 12 分)	立项必要性	4	1. 是否与国家政策和规划相关；是否与我省行业发展规划相关； 2. 是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关； 3. 是否属于政府投资项目，是否符合专项债券支持领域和方向； 4. 是否属于项目重复申报，是否具有现实需求，需求是否迫切；是否有确定的服务对象或受益对象；是否有明显的经济、社会生态效益和可持续影响。	符合得 1 分，一项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	1. 项目符合《巢湖市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《巢湖市“十四五”新材料产业规划（2021—2025 年）》等相关法律法规政策的具体体现。 2. 根据巢湖市政府安排，由安徽居巢经济开发区投资有限公司作为实施机构拟发行地方政府专项债募集实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关； 3. 项目属于政府投资项目，属于市政和产业园区基础设施领域，是专项债支持领域和方向； 4. 本项目为新建项目，首次申报专项债资金，不存在同一项目重复申报的问题。项目的建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快企业结构调整和产业升级，促进区域经济健康发展。
2		项目公益性	4	专项债务收入是否用于公益性资本支出，项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得 4 分，不满足本项不得分。	4	本项目属于产业园区基础设施领域，国有企业投资运营产业园，功利性相对较小，更多的为维持政府招商引资、产业发展的持续性，不会只注重短期利益。国有企业往往较其他市场性企业更多肩负公益性使命，可以保持产业园的持续性和稳定性，为入驻企业提供更稳定的生产环境。且专项债券项目生命周期内现金流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。项目具有公益性。
3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道。	符合得 4 分，不满足本项不得分。	4	本项目建成后，综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2023 年至 2040 年）总收入为 72273.14 万元，经营成本为 3475.36 万元，相关税费为 10052.26 万元，净收益为 58745.52 万元。能产生持续稳定的项目经营收益，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，覆盖倍数为 1.38，实现项目收益和融资自求平衡。
4	项目投入与收益 (总分 20 分)	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	1、项目资金来源渠道、性质、额度明确的 3 分，一项不符扣 1 分，扣完本项分值为止； 2、资金能够明确到位，得 3 分，否则不得分。	6	依据实施方案，本项目总投资为 76120.53 万元。其中，资本金为 46120.53 万元，来源于财政资金，占项目总投资的 60.59%；计划发行债券 30000.00 万元，占项目总投资的 39.41%。资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的要求。本项目的项目资金来源渠道、性质、额度明确；资金到位可能性较强。

5		项目收入、成本、收益预测合理性	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理，的3分，一项不符扣1分，扣完本项分值为止；项目投入成本经充分论证、结果合理，得3分，一项不符扣1分，扣完本项分值为止；项目收益充分论证，结果合理，得3分。	7	经专项评估，计算期内累计总收入为72273.14万元（单层厂房租赁收入、多层厂房租赁收入、仓库租赁收入、研发用房租赁收入、停车位收入等）。项目总成本分为运营成本、利息和债券发行费，运营成本在计算期内主要分为：外购燃料动力费、工资福利费、修理费及其他费用。计算期内累计项目总成本为66562.81万元，其中运营成本合计3475.36万元，折旧和摊销为51319.45万元，运营期利息为11900.00万元。相关税费为10052.26万元。总收入减去运营成本后累计可用于还本付息的金额为58745.52万元。项目收入来源有国家、政府有关文件依据，参考最新市场价格，经充分论证、结果合理；项目投入成本有依据，经充分论证、结果合理，项目收益经详细计算，结果合理，收益能够保障。
6		债券资金需求合理性	5	债券资金需求合理性。	符合国家政策，项目投向正确得2.5分，否则不得分；分年债券资金和工期相匹配，得2.5分，否则不得分	5	①根据《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号）为进一步规范安徽省政府专项债券项目库管理，新增专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、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、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。 本项目属于市政和产业园区基础设施。债券项目投向正确。 ②根据巢湖市政府安排，由安徽居巢经济开发区投资有限公司作为实施机构拟发行地方政府专项债募集30000.00万元，项目投资预算测算合理、测算方法科学，投入方式最优，投入成本与预期效益能实现，债券资金需求合理。
7	绩效目标 (总分20分)	目标合理性	10	1.项目绩效目标设置依据是否充分； 2.制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关； 3.绩效目标设定是否合理可行。	1.项目绩效目标设置依据充分，得4分，否则不得分； 2.制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得3分，否则不得分； 3.绩效目标设定合理可行，得3分，否则不得分。	10	①项目绩效目标依据项目预计完成情况设置为：完善新材料产业体系，构建高起点、高质量、高水平的产业园基础设施。依据评分标准，本项得3分。 ②安徽居巢经济开发区投资有限公司是国有企业，本项目的绩效目标与实施机构安徽居巢经济开发区投资有限公司职责密切相关。依据评分标准，本项得3分。 ③项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应绩效目标与实际内容相关，合理可行。
8		指标明确性	10	1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标； 2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应	1.将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，得4分，否则不得分；2.是否通过清晰、可衡量的指标值得以体现，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为上；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应，得3分，发现一	9	①项目绩效目标细化分解为按建设内容分为单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房、配套用房等具体绩效目标。据评分标准，本项得3分。 ②项目绩效目标细化的建筑物等具体绩效目标均有数量，均为清晰、可衡量的指标值。据评分标准，本项得3分。 ③绩效目标的各项指标均与项目目标任务数或计划数相对应。

					项不符，扣1分，本项分值扣完为止。		
9		实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	全部符合得6分，项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	6	本项目总建筑面积226900 m ² 。其中单层厂房建筑面积109710 m ² ，多层厂房93581 m ² ，仓库6916 m ² ，研发用房15643 m ² ，配套设施用房1050 m ² （包含变电站、消防水池和泵房、门卫等）。项目内容明确、具体，与绩效目标匹配。
10		实施方案合理性	8	1、计划是否科学、合理、可行，是否经过充分论证； 2、与项目相关的技术是否完整先进、可行合理； 3、项目组织、进度安排是否合理。 4、与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	1、计划科学、合理、可行，经过充分论证，得2分，否则不得分； 2、与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得2分，否则不得分； 3、项目组织、进度安排合理，得2分，否则不得分； 4、与项目有关地基础设施条件能够有效保障，得2分，否则不得分。	8	项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。
11	项目可行性（总分28分）	过程控制有效性	6	L. 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善； 2、是否有相应的保障措施； 3、项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	1、项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，得2分，否则不得分； 2、具有相应的保障措施，得2分，否则不得分； 3、项目执行过程设立控制措施、无不确定因素和风险，得2分，否则不得分。	6	①依据项目可行性研究报告及实施方案，项目实施单位为安徽居巢经济开发区投资有限公司，安徽居巢经济开发区管理委员会作为主管部门，组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善。 ②投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。 ③项目执行过程设立资金管理办法，制定了风险控制措施、经过充分评估，无其他不确定因素和风险。
12		项目建设投资合规性	4	项目前期可研以及可研批复是否落地。	全部符合得4分，项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	4	经评估，项目由有资质的单位编制了可行性研究报告，地方发改委通过了可行性研究报告的批复，项目建设投资合规。
13		项目成熟度	4	项目立项、建设用地、建设规划、环评等手续是否落地。	全部符合得4分，一项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	2	项目实施过程中，履行了审批手续并获取了相关批复文件，主要政府批文如下所示： 2023年10月12日取得巢湖市发展和改革委员会《关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目立项的批复》（巢发改投字[2023]453）； 2023年10月31日取得巢湖市自然资源和规划局《关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目无需办理用地预审手续的说明》

							2023 年 11 月 9 日取得巢湖市发展和改革委员会《关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目可行性研究报告的批复》（巢发改投字[2023]494） 2023 年 11 月 9 日取得合肥市巢湖市生态环境分局《关于明确巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目环境影响评价相关工作的复函》 项目成熟度较完整。 2024 年 2 月 19 日取得《建设用地规划许可证》（地字第 34140220240005） 2024 年 8 月 21 日取得《建筑工程施工许可证》（编号 340181202408210101）
14	偿债能力保障（总分 20 分）	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分扣完本项分值为止。	10	项目制定了偿债计划，每半年付息一次，到期还一次性还本。总收入减去运营成本以及应交的税收等后累计可用于还本付息的金额为 58745.52 万元，累计需还本付息总额 42600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.38，考虑了收入下降 10%和成本上升 10%变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为 1.24 到 1.38。因此，项目能够实现收益和融资自求平衡。
15		项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分扣完本项分值为止。	10	依据实施方案、可行性研究报告，影响项目偿债风险点为：主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息；二是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；三是落实加强政府债务预算理；四是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。
得分合计			100			95	总分值设置为 100 分，本项目得分为 95 分
评审结论				经评估，该项目建设符合国家及地方政策要求，符合总体规划指引，投资方向正确。项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。			

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算

4.1.1 投资估算依据

1. 建安费用估算依据

- (1) 《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018）；
 - (2) 《安徽省建设工程费用定额》（2018）；
 - (3) 《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018）；
 - (4) 《安徽省建筑工程计价定额》（2018）；
 - (5) 《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018）；
 - (6) 《安徽省安装工程计价定额》（2018）；
 - (7) 《安徽省市政工程计价定额》（2018）；
 - (8) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
 - (9) 《全国市政工程投资估算指标》2007年；
- 工程数量依据工程方案及项目单位提供的有关资料确定；
建筑材料、设备单价按市场询价和厂家询价。
其他部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。

2. 取费标准

- (1) 土地费用：按20万元/亩计；
- (2) 场地准备及临时设施费：按工程费用0.5%计列；
- (3) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号文并结合市场按工程费用0.6%计列；
- (4) 工程勘察设计费：按国家发展计划委员会及建设部颁布的〔2002〕10号文《工程勘察设计收费管理规定》并结合市场价计取；
- (5) 工程监理费：按国家发改委价格〔2007〕670号文结合市场价计取；
- (6) 第三方巡检费：根据类似项目情况，按监理费的10%计；

（7）前期工作费：按国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（〔1999〕1283号）结合市场价计取；

（8）环境影响评价费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125号结合市场价计取；

（9）施工图审查费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125号结合市场价计取；

（10）第三方检测费：按工程费用0.5%计列；

（11）城市基础设施配套费：根据合政办〔2013〕61号文计算，按30元/平方米；

（12）燃气管网建设费：估列；

（13）高可靠性供电费：估列；

（14）债券发行费用：按发债金额0.12%计算。

（15）利息：拟发债金额为30000.00万元，2025年发行16000.00万元，2026年发行14000.00万元；拟发行债券期限15年；拟发行债券利率2.80%。

（16）工程预备费：基本预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和的5%计列，不计涨价预备费；

（17）其他费用详见投资估算表。

3. 建设投资估算

（1）工程费用：60007.05万元；

（2）工程建设其他费用4277.96万元；

（3）基本预备费：3239.89万元；

（4）土地费用及契税：7691.63万元；

（6）建设期利息及发行费用：904.00万元（申请专项债资金30000.00万元，建设期2年，利率按年利率2.80%计）；

（7）项目总投资：76120.53万元。

表 4-2 投资估算明细表

序号	工程及费用名称	估 算 价 值（万元）				合计	经济技术指标			比 例 (%)	备注
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用		单位	数量	指数 (元/m²)		
一	工程费用	47726.79	3780.40	8499.86	0.00	60007.05	m2	226900.00	2645	78.83%	
(一)	地上主体工程	44499.05	3780.40	7265.79	0.00	55545.24					
1	单层厂房	19747.80	0.00	3291.30	0.00	23039.10	m2	109710.00	2100		
1.1	土建工程	18650.70				18650.70	m2	109710.00	1700		轻钢
1.2	装饰工程	1097.10				1097.10	m2	109710.00	100		
1.3	安装工程			3291.30		3291.30	m2	109710.00	300		
2	多层厂房	19652.01	0.00	2807.43	0.00	22459.44	m2	93581.00	2400		砼框架
2.1	土建工程	17780.39				17780.39	m2	93581.00	1900		
2.2	装饰工程	1871.62				1871.62	m2	93581.00	200		
2.3	安装工程			2807.43		2807.43	m2	93581.00	300		
3	仓库	988.99	0.00	207.48	0.00	1196.47	m2	6916.00	1730		单层，轻钢
3.1	土建工程	968.24				968.24	m2	6916.00	1400		
3.2	装饰工程	20.75				20.75	m2	2074.80	100		
3.3	安装工程			207.48		207.48	m2	6916.00	300		
4	研发用房	3910.75	0.00	938.58	0.00	4849.33	m²	15643.00	3100		
4.1	土建工程	3285.03				3285.03	m²	15643.00	2100		
4.2	装饰工程	625.72				625.72	m²	15643.00	400		
4.3	安装工程			938.58		938.58	m²	15643.00	600		

5	配套设施用房	199.50	0.00	21.00	0.00	220.50	m²	1050.00			
5.1	土建工程	199.50				199.50	m²	1050.00	1900		
5.2	安装工程			21.00		21.00	m²	1050.00	200		
6	设备采购工程	0.00	3780.40	0.00	0.00	3780.40					
6.1	电梯采购		150.00			150.00	部	6.00	250000		
6.2	供配电设备		3630.40			3630.40	m²	226900	160.00		变电站相应供配电设备
(二)	室外配套工程	3227.74	0.00	1234.07	0.00	4461.81		277814.72	161		
2.1	土方工程	1111.26				1111.26	m2	277814.72	40		
2.2	苗木种植	133.35				133.35	m2	22225.18	60		
2.3	园区道路	1619.33				1619.33	m2	89963.04	180		
2.4	室外给排水			897.51		897.51	m2	112188.22	80		
2.5	室外照明			336.56		336.56	m2	112188.22	30		
2.6	停车场建设	313.80				313.80	m2	500.00	6276		拟建地上停车位500个
2.7	其他附属工程	50.00				30.00	项	1.00	500000		含大门、围墙等
二	工程建设其他费			0.00	4277.96	4277.96				5.62%	
1	场地准备及临时设施费				300.04	300.04					按工程费用0.5%计列
2	建设单位管理费				360.04	360.04					参考财建〔2016〕504号文，按工程费用0.6%计列
3	工程勘察设计费				900.00	900.00					计〔2002〕10号文，并结合市场价

4	工程建设监理费				650.00	650.00					发改价格〔2007〕670号文，并结合市场价
5	前期工作咨询费				60.00	60.00					计价格〔1999〕1283号文，并结合市场价
6	环境影响评价费				20.00	20.00					计价格〔2002〕125号文，并结合市场价
7	施工图审查费				80.00	80.00					计价格〔2002〕125号文，并结合市场价
8	第三方检测费				300.04	300.04					按工程费用0.5%计列
9	城市基础设施配套费				680.70	680.70	m²	226900.00	30.00		按30元/平方米
10	燃气管网建设费				50.00	50.00					估列
11	高可靠性供电费				37.14	37.14					估列
12	供电外线工程				840.00	840.00	km	6.00	1400000		由巢湖变引入本项目，约6公里
三	预备费				3239.89	3239.89				4.26%	
1	基本预备费				3239.89	3239.89					（一+二）*5%，不含土地费
2	涨价预备费										
四	土地费用及契税				7691.63	7691.63				10.10%	
4.1	土地出让金				7395.80	7395.80	亩	369.79	200000		
4.2	土地契税				295.83	295.83					按土地出让金4%缴纳
五	建设投资	47726.79	3780.40	8499.86	15209.48	75216.53				98.81%	

六	建设期利息及发行费用					904.00				1.19%	
6.1	建设期利息					868.00					
6.2	发行费用					36.00					
七	项目总投资	47726.79	3780.40	8499.86	15209.48	76120.53				100.00%	

4.2 资金筹措方案

4.2.1 资金来源

本项目总投资为76120.53万元，其中，项目资本金为46120.53万元，占项目总投资60.59%，由财政资金统筹安排，满足国家发改委（国发〔2019〕26号文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求。剩余30000.00万元（占项目总投资的39.41%）通过发行安徽省地方政府专项债券的方式筹措。

表 4-2 资金筹措

单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
76120.53	46120.53	0.00	0.00	30000.00	0.00
占总投资比例（%）	60.59%	0.00%	0.00%	39.41%	0.00%

4.2.2 项目分年度融资情况

本项目为首次发行，专项债券拟发行计划如下：

表 4-3 项目专项债券发行计划表

单位：万元

合计	2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
30000.00	16000.00	15 年期	14000.00	15 年期

4.2.3 项目实施计划

（1）已完成的前期工作

本项目计划建设期为2年，前期的立项、可研、环评豁免、建设用地规划许可证、施工许可证等审批手续已完成（详见申报材料附件），建设规划方案已经编制并审查。项目已于2024年8月正式进行施工启动，2026年12月完成

竣工验收。项目建设的资金缺口，除计划发行专项债券以外，暂未就该项目对外融资，项目资本金由地方财政资金统筹安排，待地方政府专项债资金申报成功后，即可立即开工，形成实物量，促进项目快投产、早见效。

表 4-4 项目前期工作完成情况表

序号	前期建设手续证照名称	批复（备案）机关	文号	核发（登记）日期
1	关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目立项的批复	巢湖市发展和改革委员会	巢发改投字[2023]453	2023. 10. 12
2	关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目无需办理用地预审手续的说明	巢湖市自然资源和规划局		2023. 10. 31
3	关于巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目可行性研究报告的批复	巢湖市发展和改革委员会	巢发改投字[2023]494	2023. 11. 9
4	关于明确巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目环境影响评价相关工作的复函	合肥市巢湖市生态环境分局		2023. 11. 9
5	建设用地规划许可证	巢湖市自然资源和规划局	地字第 34140220240005	2024. 12. 19
6	建筑工程施工许可证	巢湖市住房和城乡建设局	编号 340181202408210101)	2025. 8. 21

（2）项目建设计划

项目前期工作从2023年10月份陆续展开，各阶段工作计划如下：

- （1）项目前期工作：2023年10月—2024年7月；
- （2）施工阶段：2024年8月—2026年12月；
- （3）竣工验收阶段：2026年12月。

注：以上项目实施进度依据实际情况作相应调整

4.2.4 资金筹措及使用计划

本项目总投资为76120.53万元，其中，项目资本金为46120.53万元，占项目总投资60.59%，由财政资金统筹安排，满足国家发改委（国发〔2019〕26号文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求。剩余30000.00万元（占项目总投资的39.41%）通过发行安徽省地方政府专项债券的方式筹措。详见下表：

表 4-5 资金筹措及使用计划表

单位：万元

投资使用计划与资金筹措表					
序号	项目	建设期			
		合计	第1年	第2年	第3年
	比例	100%	10%	50%	40%
1	项目总投资	76084.53	7521.65	37832.27	30730.61
1.1	建设投资	75216.53	7521.65	37608.27	30086.61
1.2	建设期利息	868.00		224.00	644.00
1.3	流动资金	0.00			
2	资金筹措	76084.53	7521.65	37832.27	30730.61
2.1	自有资金	46084.53	7521.65	21832.27	16730.61
	其中：用于固定资产	45216.53	7521.65	21608.27	16086.61
	用于建设期利息	868.00	0.00	224.00	644.00
2.2	借款	30000.00	0	16000.00	14000.00
2.2.1	外汇中长期借款				
2.2.2	国内中长期借款				
2.2.3	流动资金借款				
2.2.4	其它短期借款				
2.3	其他筹措	30000.00		16000.00	14000.00

4.2.5 项目资金保障措施

1. 项目资本金

居巢经济开发区投资有限公司注册资金7亿元。公司集投融资、多方位多

元化经营为一体、为巢湖经济建设发展服务，是巢湖经济建设筹融资、招商引资的平台和载体，是承担政府投资类经济建设项目的主力军。

居巢经济开发区投资有限公司由安徽居巢经济开发区管理委员会100%控股。

2. 债务资金

本项目为基础设施类项目，符合国家的产业政策，项目收入来源主要是单层厂房出租收入、仓库及多层厂房出租收入，停车费收入等。经测算，项目财务经济指标较好，具有一定的盈利能力、投资回收能力和抗风险能力。

第五章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 预期收益

5.1.1 项目收入

（1）项目收入来源及测算依据

本项目主要收入为租赁收入（单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房），停车费收入等。

1、厂房租赁收入

项目建成后，单层厂房有效可出租面积为109710平方米。建筑高度为10米，双倍计容。

预计建成投产后，其租金价格参照巢湖及周边城市租金单价，且通过58同城、安居客等公共信息平台查询，全周边目前租金单价有0.8元/m²·天、0.81元/m²·天等。结合安徽居巢经济开发区投资有限公司其他产业园租赁合同，出于谨慎性考虑取18.60元/m²·月。

2023年地区生产总值571.5亿元，同比增长6.1%。巢湖市2022年地区生产总值完成548.3亿元，同比增长4.0%。2021年地区生产总值（GDP）完成523.1亿元，增长9.1%。近三年平均增长为6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年5%的增长率。运营期第一年负荷率为70%，运营期第二年负荷率为80%，往后每年为90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年

单层厂房出租收入为：109710平方米×18.60元/月×12月×70%/10000=1714.11万元。

运营期内单层厂房出租收入合计为35806.71万元。

合肥百姓网 > 合肥房屋 > 合肥厂房/仓库 > 包河厂房/仓库 > 义城厂房/仓库

巢湖9000平丙二类消防喷淋高标库 原房东直租

视频推广

微信扫一扫
1秒查看

0.81元/平米/天 2023年8月25日 23次浏览 免费发送到微信



联系: 1930560**** 查看完整号码

其他联系: 微信联系 私信 免费留言

图片由用户自行上传, 本网站无法鉴别所上传图片版权, 如涉及侵权, 本网站将及时处理。

详情介绍 收藏 分享 举报

类型: 仓库出租 价格: 0.81元/平米/天
单位: 元/平米/天 面积: 9000平米

巢湖9500平丙二类消防喷淋高标库 原房东直租

视频推广

微信扫一扫
1秒查看

0.8元/平米/天 2023年8月25日 29次浏览 免费发送到微信



联系: 1930560**** 查看完整号码

其他联系: 微信联系 私信 免费留言

图片由用户自行上传, 本网站无法鉴别所上传图片版权, 如涉及侵权, 本网站将及时处理。

详情介绍 收藏 分享 举报

类型: 仓库出租 价格: 0.8元/平米/天
单位: 元/平米/天 面积: 9500平米
发布人身份: 业主/开发商

仓库位处优势: 物流园区集中区, 距离附近高速3-5公里内, 适合仓储, 物流, 配送, 分拨, 交通便利, 园区环境优美
仓库规格: 高平台仓库
面积: 9500平
仓库高度: 9.5米

序号	股东名称	持股比例	最终受益股份	认缴出资额	认缴出资日期	首次持股日期
1	安徽居巢经济开发区管理委员会 实际控制人：控股股东	100%	100%	70000.0万元人民币	2020-10-12	2012-09-07

对外投资 24 历史对外投资 3

序号	被投资企业名称	状态	成立日期	持股比例	认缴出资额	最终受益股份	所属地区	所属行业
1	巢湖旗山中智创业投资管理有限公司	存续	2018-05-25	100%	5000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
2	巢湖旗建设投资有限公司	存续	2020-09-29	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
3	巢湖市昱阳建设投资有限公司	存续	2020-08-31	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
4	巢湖竹田汽配投资建设有限公司	存续	2020-04-08	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
5	安徽省旗威科技融资担保有限公司	存续	2016-11-14	100%	15000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
6	安徽旗信房地产开发有限公司	注销	2018-05-15	100%	20000万元人民币	100%	安徽省合肥市	房地产业
7	巢湖市旗鸿建设工程有限公司	存续	2023-11-14	100%	20000万元人民币	100%	安徽省合肥市	科学研究和技术服务业
8	巢湖市旗正建设投资有限公司	存续	2023-11-14	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
9	安徽旗裕资产运营管理有限公司	存续	2016-03-30	100%	4000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
10	巢湖市旗信建设工程有限公司	存续	2022-04-08	100%	1000万元人民币	100%	安徽省合肥市	建筑业

委托代管协议

甲方（委托人）：安徽居巢经济开发区投资有限公司
乙方（受托人）：安徽旗裕资产运营管理有限公司

安徽旗裕资产运营管理有限公司为安徽居巢经济开发区投资有限公司名下子公司，依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，当事人秉承平等、自愿原则，甲方特委托乙方运营管理其固定资产事宜，达成以下合意，共同遵守并履行。

一、委托标的物

甲方将所有的安徽居巢经济开发区亚父园区办公楼、后勤餐厅、标准化厂房、中科智城等所有可供运营的固定资产委托给乙方代为运营管理，期间委托标的物如有变化，甲方已通知形式进行明确。

二、委托权限

甲方委托乙方委托权限为：全权委托

三、委托内容

- 1、委托管理的资产形成的租金及物业费收入归乙方所有；
- 2、物业管理服务；
- 3、后勤餐厅服务；
- 4、消防维保、绿化维保、电梯维保等各项维修维保；

六、本协议未尽事宜，甲、乙双方应首先协商解决，协商不成可通过协议签定所在地人民法院提起诉讼。

七、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份。

甲方法定代表人：生项印云
乙方法定代表人：会方印必

签约时间：2022年12月31日
修订时间：2023年7月10日

签约地址：安徽居巢经济开发区投资有限公司

安徽旗裕资产运营管理有限公司为安徽居巢经济开发区投资有限公司全资子公司，负责运营。

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园
房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
法定代表人：方必会
公司地址：巢湖市安徽居巢经济开发区管理委员会办公楼
承租方（乙方）：杭州普力材料科技有限公司
法定代表人：毛红兵
公司地址：杭州市余杭区良渚街道纳贤街2号10号楼6楼东侧601室

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，本着诚实守信、平等互利的原则，经甲、乙双方充分友好协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

一、租赁物情况

租赁物为：安徽省巢湖市旗麓路16号安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园16#厂房整栋，厂房面积共2800平方米，该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以厂房租赁期限为准。
2. 厂房租赁期限：自2023年9月1日起，至2026年8月31日止。租赁期为3年。

扫描全能王 创建

3. 厂房装修和设备安装期间免收壹个月租金，具体为自2023年9月1日起2023年9月30日止。
4. 本合同租赁期满后，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。如若乙方需继续承租，应于租赁期届满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲、乙双方协商一致后，重新签订租赁合同；同时，同等条件下，乙方拥有优先租赁权。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：第一层为17元/平方米/月，面积为730平方米；第二、三层为15元/平方米/月，面积均为1035平方米，合计年租金：521520元；租赁物押金：43460元（一个月租金）；物业管理费标准为：1.6元/平方米/月，合计年物业费53760元（由厂房使用方缴纳）；以上均为含税价格。
2. 租金及物业费按每三个月支付一次，甲方在收到款项后7日内开具租金、物业费等相关的合法有效的增值税专用发票（税点：9%、6%；内容：9%是租金增值税专用发票、6%物业费增值税专用发票），乙方应支付至本协议指定账户；乙方逾期支付的，应按照日万分之四的标准向甲方支付逾期付款违约金；如若甲方逾期提供前述发票支付超过10个工作日的，则甲方应向乙方支付对应未开发票金额的10%作为违约金；且乙方有权暂缓支付下一笔租金。
3. 租赁物租赁价格在本合同期内不变，按照签订时的价格执行；续签租赁价格届时按最新评估机构评估的租赁价格执行。
4. 甲方指定收款账户：

扫描全能王 创建

3. 厂房装修和设备安装期间免收壹个月租金，具体为自2023年9月1日起2023年9月30日止。
4. 本合同租赁期满后，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。如若乙方需继续承租，应于租赁期届满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲、乙双方协商一致后，重新签订租赁合同；同时，同等条件下，乙方拥有优先租赁权。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：第一层为17元/平方米/月，面积为730平方米；第二、三层为15元/平方米/月，面积均为1035平方米，合计年租金：521520元；租赁物押金：43460元（一个月租金）；物业管理费标准为：1.6元/平方米/月，合计年物业费53760元（由厂房使用方缴纳）；以上均为含税价格。
含物业费租金为18.60元/m²
2. 租金及物业费按每三个月支付一次，甲方在收到款项后7日内开具租金、物业费等相关的合法有效的增值税专用发票（税点：9%、6%；内容：9%是租金增值税专用发票、6%物业费增值税专用发票），乙方应支付至本协议指定账户；乙方逾期支付的，应按照日万分之四的标准向甲方支付逾期付款违约金；如若甲方逾期提供前述发票支付超过10个工作日的，则甲方应向乙方支付对应未开发票金额的10%作为违约金；且乙方有权暂缓支付下一笔租金。
3. 租赁物租赁价格在本合同期内不变，按照签订时的价格执行；续签租赁价格届时按最新评估机构评估的租赁价格执行。
4. 甲方指定收款账户：

2

扫描全能王 创建

八、其他条款

1. 本合同租赁期间内，如若甲方提前终止本合同，则应退还乙方已支付未使用部分的租金以及租赁保证金，并支付2个月租金为违约金以及乙方的全部未摊销装修损失；本合同租赁期间内，如若乙方提前退租，则应向甲方支付2个月的租金作为违约金，已收租赁保证金不予退还，且乙方应补交厂房装修和设备安装期间三个月的租金。
2. 本合同租赁期间内，如若因租赁物产权问题影响乙方正常经营而造成的损失，由甲方承担责任；同时，乙方有权单方解除本合同，有权要求甲方退还已支付未使用的租金和租赁保证金，并有权要求甲方支付2个月的租金作为违约金。
3. 本合同签订后，如若双方有名称变更，可由甲、乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到本合同期满。
4. 为服务园区企业，保障园区各企业正常运营发展，后勤中心用餐正常对外开放，乙方（租赁物使用方）人员上班期间可以在中科先进制造创新产业园后勤中心办理用餐就餐。
- 九、本合同履行过程中产生争议的，由双方友好协商解决；如若无法协商解决的，则任何一方均有权向租赁物所在地人民法院提起诉讼；同时，败诉方应承担对方主张权利所产生的包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费等所有费用。
- 十、其他
1. 本合同未尽事宜，由双方友好协商达成补充协议，经双方盖章后，与本协议具有同等法律效力。

7

扫描全能王 创建

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司

承租方（乙方）：安徽睿达工程试验检测有限公司

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市旗麓路16号安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园15#厂房，租赁物建筑面积约2499平方米（每层面积约833平方米），该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以厂房租赁期限为准，在甲方收到首期租金后，甲方将钥匙交付乙方。

2. 厂房租赁期限自2023年1月1日起，至2025年12月31日止。租赁期为3年。

3. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定：租赁物租金为：一层17元/平方米*月，

二、三层15元/平方米*月，合计年租金：469812元；租赁物押金39151元（一个月租金）；

物业管理费标准为：1.6元/平方米/月，合计年物业费47980.8元（由厂房使用方缴纳）含物业费租金为18.60元/m²

2. 租金及物业费半年支付一次，也可一次缴清租赁期限内全部费用，当年费用须在当年缴清。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变，按照签订时最新评估的租赁市场价执行；续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。

四、其他费用

1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电、煤气、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担，并在收到收据或发票时，应于三日内付款。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由使用单位自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 入驻前，甲乙双方共同对使用的租赁物进行验收移交，发现该租赁物及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应交付具备使用功能的租赁物给乙方。移交后

采用谁使用谁负责的原则，乙方应对使用的租赁物设施进行维护、保养（特种设备保养、年检、检测等相关事项及费用归乙方负责），并配备持证上岗人员操作，甲方负责监督，设施损坏及时报备并负责维修。

2. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该租赁物及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该租赁物及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

3. 租赁期间，乙方保证该租赁物及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该租赁物进行检查，应提前3日通知乙方。检查时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该租赁物的影响。

4. 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由甲方报请有关部门批准后，方可进行。如乙方在装修或增设附属设施和设备施工中，破坏房屋原有结构，则乙方需向甲方支付违约金20万元，如违约金不足以赔偿损失的，甲方有权要求乙方增加赔偿款项，同时乙方同意甲方依照损失金额扣留乙方相应价值设备或物品。

六、租赁物转租和归还

1. 乙方在租赁期间，不得转租，如果擅自中途转租用于其他用途，则甲方不再退还已收租金，同时乙方需向甲方支付二个月的租金作为违约金。

2. 租赁期满后，乙方将租赁物归还甲方时，内部卫生打扫

（本页无正文，为签字页）

出租方（甲方）

合同专用章

法人/授权代表人：1/1/1

2024年1月20日

签订地点：巢湖市

承租方：（乙方）

法人/授权代表人：1/1/1

2024年1月20日

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司

开户银行：建设银行巢湖团结路支行

帐号：34050177860800000307

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园
厂房租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
住所地：巢湖市旗山路安徽居巢经济开发区玖苑公寓9号楼
法定代表人：方必会
联系人：张维伟
联系方式：17756057917
电子邮箱：jcjkqtz@163.com
承租方（乙方）：深圳优地科技有限公司
住所地：广东省深圳市宝安区留芳路庭威产业园1-C五楼
法定代表人：顾震江
联系人：李良梅
联系方式：13348861297
电子邮箱：lily.li@uditech.com.cn

鉴于：

深圳优地科技有限公司（“优地科技”）与巢湖市人民政府签订了《巢湖市人民政府与深圳优地科技有限公司机器人智能装备制造基地项目投资合作协议》，优地科技与巢湖市人民政府指定第三方（即本协议甲方）签署相关租赁协议（即本租赁合同）。

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用

房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市旗山路16号安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园7#厂房整层，厂房面积共5819平方米，该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以厂房租赁期限为准。
2. 厂房租赁期限自2023年6月5日起至2028年6月4日止。租赁期为3年。
3. 厂房装修和设备安装期间免收壹个月租金。
4. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前二个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式 含物业费租金为18.60元/m²

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：第一层为17元/平方米/月，面积为1879平方米；第二、三层为15元/平方米/月，面积均为1970平方米，合计年租金：1092516元；租赁物押金91043元（一个月租金）；物业管理费标准为：1.6元/平方米/月，合计年物业费111724.8元（由厂房使用方缴纳）。前述价格均含税，其中租金税率：【9】%，物业费税率：【6】%。

2. 租金及物业费按三个月支付一次，也可一次缴清租赁期限内全部费用，当年费用须在当年缴清。乙方将每三个月的租金及物业费支付至本协议签字页指定账户后，甲方应在三日内

开具合格的租金、物业费增值税专用发票。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变；续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格以及双方签署协议后执行。

四、其他费用

1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电（预存费用）、煤、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担，并在收到甲方提供的上一月费用清单及合格发票后，应于七日内向甲方支付上月费用。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由使用单位自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 甲方是租赁物的所有权人（或有权进行转租），租赁物上不存在任何权利负担，且甲方有权将租赁物租赁给乙方；租赁物不存在危及人身和财产安全的情形以及其他重大缺陷，租赁物已通过竣工、消防、环保验收及其他必需的政府验收，租赁物可用于工业用途，能够满足乙方在科研、建设、生产、组装、仓储、物流、办公、销售和运营全过程中的需求；乙方出具验收移交证明后视为已经核实认可。

（本页无正文，为《安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园房屋租赁合同》签字页）

出租方（甲方）
法人/授权代表人

2023年6月2日

签订地点：巢湖市

承租方（乙方）
法人/授权代表人

2023年6月2日

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司

开户银行：建设银行巢湖团结路支行

帐号：34050177860800000307





2、多层厂房租赁收入

项目建成后，有效可出租面积为93581平方米。

其中一层面积为31194平方米，二层和三层面积为62387平方米

预计建成投产后，其租金价格参照巢湖及周边城市租金单价，且通过58同城、安居客等公共信息平台查询，全周边目前租金单价有0.6元/m²·天、0.69元/m²·天、0.77元/m²·天。结合安徽居巢经济开发区投资有限公司其他产业园租赁合同，一层出于谨慎性考虑取18.60元/m²·月，二层和三层取16.60元/m²·月

2023年地区生产总值571.5亿元，同比增长6.1%。巢湖市2022年地区生产总值完成548.3亿元，同比增长4.0%。2021年地区生产总值（GDP）完成523.1亿元，增长9.1%。近三年平均增长为6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年5%的增长率。运营期第一年负荷率为70%，运营期第二年负荷率为80%，往后每年为90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年多层厂房出租收入为：

一层：31194平方米×18.60元/月×12月×70%/10000=487.38万元。

二层三层：62387平方米×16.60元/月×12月×70%/10000=869.92万元。

运营期内多层厂房出租收入合计为28349.91万元。

全部房源

视频看房

可环评

可办公

10图

出租巢湖丙二类厂房20000平米

巢湖·巢湖周边 | 巢湖市-合肥市巢湖市 | 可办环评

钢结构 九成新

陆长瑞 诚信咨询

雨棚 月台 食堂 宿舍

20000㎡
建筑面积

0.6元/㎡/天
36万/月

广告

11图

出租巢湖3千平米至10万平米厂房

巢湖·半汤 | 巢湖收费站(G5011芜合高速出口)-合肥市巢... | 可办环评

钢结构 全新

陆长瑞 诚信咨询

100000㎡
建筑面积

0.6元/㎡/天
180万/月

今天

4图

巢湖半汤高速路口附近全新高档次厂房8000平方米出租

巢湖·万达

峨嵋山B区玉泉路商铺

8000㎡
建筑面积

0.6元/㎡/天
14.4万/月

07-26

原房东直租巢湖20000平丙二类消防喷淋高标库 无税收

0.69元/平米/天

2023年8月30日 17次浏览

免费发送到微信

微信扫码扫一扫
1秒查看

视频推广

百姓网用户上传

联系：1930560****

查看完整号码

其他联系：

微信联系

私信

免费留言

图片由用户自行上传，本网站无法鉴别所上传图片版权，如涉及侵权请通知，本网站将及时处理。

详情介绍


收藏 分享 举报

类型：仓库出租

单位：元/平米/天

价格：0.69元/平米/天

面积：20000平米

全部房源	视频看房	可环评	可办公
	出租巢湖3千平米至10万平米厂房 广告		
巢湖-半汤 巢湖收费站(G5011芜合高速出口)-合肥市巢... 可办环评			
钢结构 全新			
陆长瑞 请信咨询			
100000㎡ 建筑面积			0.6元/㎡/天 180万/月
	出租巢湖丙二类厂房20000平米 今天		
巢湖-巢湖周边 巢湖市-合肥市巢湖市 可办环评			
钢结构 九成新			
陆长瑞 请信咨询			
雨棚 月台 食堂 宿舍			
20000㎡ 建筑面积			0.6元/㎡/天 36万/月
	市中心向阳路上房屋二十间可整租可分租，超大停车场 1天前		
巢湖-万达			
安徽省合肥市巢湖市向阳路17号-36			
1000㎡ 建筑面积			0.77元/㎡/天 2.3万/月
	巢湖半汤高速路口附近全新高档次厂房8000平方米出租 07-26		
巢湖-万达			
峨嵋山B区玉泉路南铺			
8000㎡ 建筑面积			0.6元/㎡/天 14.4万/月

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
承租方（乙方）：合肥市菲力克斯电子科技有限公司

根据国家有关规定及管委会签署的投资合作协议，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用的有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、出租房屋情况

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园位于巢湖市旗麓路16号，甲方首期出租给乙方中科先进制造创新产业园11号厂房1-2层，租赁建筑面积共约5250.11平方米。二期本合同签订6个月后，双方签订11号厂房3层、4层租赁合同，租赁面积约5200平方米（具体租赁面积以实际签订合同为准）。该房屋类型为框架结构。

二、房屋交付日期和租赁期限

1、本合同正式履行以房屋租赁期限时间为准，在甲方收到首期租金后，甲方将钥匙交付乙方。

2、房屋租赁期限自2022年8月15日起，至2025年8月14日止。租赁期为3年。

必要的时候按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合入园企业调动环卫车辆，协助入园企业单位处理生产垃圾，费用由企业自行承担。

3、甲方按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、房屋使用要求和维修责任

1、入驻前，甲乙双方共同对使用的厂房进行验收移交，发现该厂房及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应交付具备使用功能的厂房给乙方。移交后采用谁使用谁负责的原则，乙方应对使用的厂房设施进行维护、保养（特种设备保养、检测等归乙方负责），设施损坏及时报备并负责维修。

2、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

3、租赁期间，乙方保证该厂房及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方有权对乙方租赁的厂房进行检查，检查时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该厂房的影响。

4、乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应

3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期归还，乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

4、本合同签订后，若乙方在两个月内未支付首期租金或未实际进驻，本合同自动解除。

三、租金及支付方式

1、甲、乙双方约定，该区域1层：17元/平方米/月，2层：15元/平方米/月，合计年租金1008021.12元；押金252005.28元（三个月租金）；物业管理费1.6元/平方米/月，年物业费100802.11元。含物业费为18.6元/m²

2、租金自房屋实际交付使用之日（以交房确认函为准）起10日内支付首期三个月租金，以后每三个月支付一次，乙方须在每租赁年度12月31日前缴清本年度房屋租金。

3、租赁房屋一年内租金不变，续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。

4、租赁期间，乙方可依据合肥市、巢湖市政府出台的相关扶持政策向安徽居巢经济开发区管委会申请相关优惠。

四、其他费用

1、租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、电话通讯、电梯年检等费用由乙方自行承担，并在收到收据或发票时，应在三天内付款。

2、入园企业产生的生产垃圾原则上由企业自行处理，

3、租赁合同签订后，如企业名称变更，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

九、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商或申请调解，协商或调解不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，双方各执两份，合同经盖章签字后生效。

出租方（甲方）
授权代表人：[签字]
2022年8月4日

承租方（乙方）
授权代表人：[签字]
2022年8月4日

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司
开户银行：建设银行巢湖团结路支行
帐号：34050177860800000307

合同编号：

租 赁 合 同

巢湖市房屋投资租赁管理有限公司

出租方（以下简称“甲方”）：巢湖市房屋投资租赁管理有限公司

地址：巢湖市巢庐路 20 号 邮编：

法人代表：朱立平 电话：0551-82682005

国有资产出租

承租方（以下简称“乙方”）：深圳市欧菲投资控股有限公司

地址（住址）：深圳市光明区凤凰街道塘家社区光明高新产业园观光路以南、邦凯路以西邦凯科技工业园（一期）501-3

邮编：

法人代表：蔡荣军 电话：

租
赁
合
同

根据巢湖市政府与深圳市欧菲投资控股有限公司签订的合作协议精神，并按照《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将所属欧菲光光学光电产业基地厂房及相关附属配套设施（含食堂、仓库、员工倒班楼等）出租给乙方使用，乙方承租前述厂房等事宜协商一致，订立本合同。

第一条 租赁资产及其附件的名称、数量、质量、用途及现状

1、租赁的欧菲光光学光电产业基地厂房及相关附属配套设施，座落于 黄麓镇，租赁面积暂按厂房 287300 平方米、员工倒班楼 224900 平方米计算，实际按照建成后基地厂房及相关附属配套设施的验收测绘面积计， / 结构，该租赁资产用途为 / ，土地 / 平方米，乙方使用租赁资产必须符合房屋设计用途及《合肥市服务业环境保护管理办法》、《中华人民共和国消防法》及相关法律法规等的要求，若由此造成乙方不能按预想的方案使用并导致租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

2、甲方按验收合格后的基地厂房及相关附属配套设施现状交付乙方，场内一切设施设备由乙方负责看管使用维护，乙方确认已在签署本合同之前对租赁资产进行了实地踏勘，同意按约定接收。

第二条 租赁期限

租赁期限共 120 个月，租期自前述基地厂房及相关附属配套设施实际移交至乙方之日起开始计算。

第三条 租金和租金的支付

1、甲方为乙方提供免租期共 30 日，用于管道线路排布及装修等事宜，免租期结束后开始正式计算租期。

2、前述资产中，厂房、食堂、仓库的租金标准为 35 元/m²/月（暂按 35*287300*12=12066.60 万元/年计）；员工倒班楼的租金标准为 24 元/m²/月（暂按 24*224900*12=6477.12 万元/年计）。

(本页无正文)

出租方（公章）：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

承租方（公章）：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

2020 年 7 月 13 日

3、仓库租赁收入

项目建成后，有效可出租面积为6916平方米。

预计建成投产后，其租金价格参照巢湖及周边城市租金单价，且通过58同城、安居客等公共信息平台查询，全周边目前租金单价有0.3元/m²·天、0.33元/m²·天等。按每月30天测算，平均约为10元/m²·月，仓库租赁按10元/m²·月。

2023年地区生产总值571.5亿元，同比增长6.1%。巢湖市2022年地区生产总值完成548.3亿元，同比增长4.0%。2021年地区生产总值（GDP）完成523.1亿元，增长9.1%。近三年平均增长为6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年5%的增长率。运营期第一年负荷率为70%，运营期第二年负荷率为80%，往后每年为90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年仓库出租收入为：6916.00平方米×10元/月×12月×70%/10000=58.09万元。

运营期内仓库租赁收入合计为1213.59万元。

The screenshot shows the 58同城 (58.com) real estate website. The search results for warehouses in Chaochu are as follows:

Image	Title	Location	Area (m²)	Price (元/m²/天)	Other Info
	厂房交通方便，环境优雅，可做仓储或小型加工厂。	巢湖-北门 安徽省合肥市巢湖市S105辅路	200m² 建筑面积	0.33元/m²/天 2000元/月	广告
	仓库24小时门卫全方位监控独立变压器另有水泥货场60...	巢湖-巢湖周边 安徽省马鞍山市含山县G346	3800m² 可分租 建筑面积	0.3元/m²/天 3.42万/月	2天前
	汇豪天下东门大排档旁储藏室出租出售	东门-东门片区 汇豪天下	15m² 建筑面积	0.67元/m²/天 300元/月	08-24
	半汤花山工业园 厂房仓库 300平米	巢湖-巢湖周边 安徽省合肥市巢湖市	280m² 建筑面积	10元/m²/天 8.4万/月	08-12
	位置高，不进水，交通便利，	巢湖-万达	150m² 可分租	0.33元/m²/天	08-05

Additional sidebar information:

- 房源推广热线: 400-640-1189
- 房源推广套餐选购: 帮您快速成交房源
- 猜你喜欢: 方兴大道与佛掌路交... 临湖-经开-仓库 面议 800m²
- 合肥供水集团物资公... 巢湖周边- 施海- 仓库 面议 10~220m²

4. 研发用房收入

项目建成后，研发用房有效可出租面积为15643平方米。

预计建成投产后，其租金价格参照安徽居巢经济开发区投资有限公司其他产业园租赁合同价格为20元/m²·月和22元/m²·月，出于谨慎性考虑取低值20元/m²·月。

2023年地区生产总值571.5亿元，同比增长6.1%。巢湖市2022年地区生产总值完成548.3亿元，同比增长4.0%。2021年地区生产总值（GDP）完成523.1亿元，增长9.1%。近三年平均增长为6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年5%的增长率。运营期第一年负荷率为70%，运营期第二年负荷率为80%，往后每年为90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年

研发用房出租收入为：15643平方米×20元/月×12月×70%/10000=262.80万元。

运营期内单层厂房出租收入合计为5488.37万元。

安徽居巢经济开发区中科大学学生创新创业基地 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司

承租方（乙方）：安徽中疆建设工程有限公司

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市雅荷街8号安徽居巢经济开发区中科大学学生创新创业基地综合楼第11层1101、1102、1109、1110、1111、1112室，面积共381平方米，该租赁物类型为框架结构，该租赁物用途为办公用房。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以房屋租赁合同签订期限为准，甲、乙双方办理租赁物查验并签字确认后，甲、乙双方办理钥匙交付手续。

2. 经甲、乙双方协商，办公用房租赁期限自2024年3月1日起，至2027年2月28日止，租赁期为3年。办公用房装修期间免收壹个月租金。

3. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前一个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：20元/平方米·月，

面积为：381平方米，合计年租金：91440.00元；租赁物押金：22860.00元（三个月租金）；物业管理费标准为：4.38元/平方米·月，合计年物业费：20025.36元（由乙方缴纳）。

2. 租金每六个月缴纳一次，自签订合同之日起十五日内支付首期六个月租金，后期租金在第六个月月底前足额缴纳第二个六个月租金，以次类推；乙方须在每年12月31日前缴清本年度租金及物业费，也可一次性缴纳租赁期限内全部费用。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变，按照签订时最新评估的租赁市场价执行；续签时租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。

四、其他费用

1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电、煤气、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由乙方自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 入驻前，甲乙双方共同对使用的租赁物进行验收移交，

7. 租赁期间，乙方应及时支付房租及其他应支付的一切费用，如拖欠费用满一个月，甲方有权终止本租赁合同。

8. 租赁期满后，甲方如继续出租该租赁物，在同等条件下乙方享有优先权；如期满后不再出租，乙方应如期搬迁，并自行承担搬迁及由此产生的费用。逾期不搬造成一切损失和后果，均由乙方承担。

八、其他条款

1. 租赁期间，除合同约定情形外，如甲方提前终止合同而违约，应赔偿乙方三个月租金。租赁期间，如乙方提前退租而违约，应赔偿甲方三个月租金。

2. 租赁期间，如因产权问题影响乙方正常经营而造成的损失，由甲方承担责任。

3. 租赁合同签订后，双方如有名称变更，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

4. 为服务园区企业，保障园区各企业正常运营发展，后勤中心用餐正常对外开放，乙方（租赁物使用方）人员上班期间优先在中科先进制造创新产业园后勤中心办理用餐卡就餐。

九、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商或申请调解，协商或调解不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，双方各执两份，合同经盖章签字后生效。

（本页无正文，为签字页）

出租方（甲方）

法人/授权代表人：[签名]

2024年2月20日

签订地点：巢湖市

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司

开户银行：建设银行巢湖团结路支行

帐号：34050177860800000307

承租方（乙方）

法人/授权代表人：[签名]

2024年2月20日

居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
承租方（乙方）：合肥巢湖城建设计研究院有限公司

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市雅荷街8号安徽居巢经济开发区中科大学生创新创业基地2#孵化器，共710平方米，该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以房屋租赁期限为准。
2. 房屋租赁期限自2023年2月1日起，至2026年1月31日止。租赁期为3年。
3. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：22元/平方米/月，合
计年租金：187440元；租赁物押金：46860元（三个月租金）；

物业管理费标准为：4.38元/平方米/月，合计年物业费：
37317.6元（由使用方缴纳），网络费另行收取。

2. 租金及物业费半年支付一次，也可一次缴清租赁期限内全部费用，当年费用须在当年缴清。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变，按照签订时最新评估的租赁市场价执行；续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。

四、其他费用

1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电、煤气、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担，并在收到收据或发票时，应于三日内付款。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由使用单位自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 入驻前，甲乙双方共同对使用的租赁物进行验收移交，发现该租赁物及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应交付具备使用功能的租赁物给乙方。移交后采用谁使用谁负责的原则，乙方应对使用的租赁物设施进行维护、保养（特种设备保养、年检、检测等相关事项及费用归乙

法规，乙方

1. 租赁期间，如甲方提前终止合同而违约，应赔偿乙方三个月租金。租赁期间，如乙方提前退租而违约，应赔偿甲方三个月租金。

2. 租赁期间，如因产权问题影响乙方正常经营而造成的损失，由甲方承担责任。

3. 租赁合同签订后，双方如有名称变更，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

4. 为服务园区企业，保障园区各企业正常运营发展，后勤中心用餐正常对外开放，乙方（租赁物使用方）人员上班期间优先在中科先进制造创新产业园后勤中心办理用餐卡就餐。

九、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商或申请调解，协商或调解不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，双方各执两份，合同经盖章签字后生效。

CS 扫描全能王



出租方（甲方）

法人/授权代表人：何

2023年2月20日

签订地点：巢湖市

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司

开户银行：建设银行巢湖团结路支行

帐号：34050177860800000307

CS 扫描全能王

法规，乙方

承租方（乙方）

法人/授权代表人：何

2023年2月20日

CS 扫描全能王

CS 扫描全能王

5、停车收入

项目计划建设停车位500个。其中60%车位（300个车位）用于园区工作人员日常停车，采用包月制，按每月30天计算，每天4元，月租费为120元/月。

余下40%（200个车位）作为流动车位使用，根据巢湖市相关停车场收费标准，按每小时5元计费，每个车位每天预计停车3小时（含轮转使用），每年扣除节假日按300天计算。流动车位运营期第一年内使用率为40%，运营期第二年内使用率为50%，往后每年为60%。

综合考虑物价上涨等因素，停车位价格按每三年6%的增长率。

项目运营期第一年停车位收入为：

包月停车位：300个 × 120元/月 × 12个月 = 30.24万元

流动停车位：200个 × 15元/天 × 300天 × 40% = 36万元

小计：30.24 + 36 = 66.24万元

运营期内停车收入合计为1414.56万元。

附件1

巢湖市城区公共停车场收费最高指导价标准

车 型	计时收费（元/车）	月 票
小型车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收3元，以后每小时加收1元，不足1小时的，按1小时计费，累计收费。	小 车 每 月 180元，大车每月300元。
大型车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收6元，以后每小时加收2元，不足1小时的，按1小时计费，累计收费。	
备注	连续停放累计24小时：小型车不超过10元，大型车不超过20元。 连续停放超过24小时的，超过部分按上述计时收费标准重新计算。	

备注：小型车是指：7座（含）以下客车或蓝色牌照的机动车；

大型车是指：除小型车外其他车型，主要指黄色牌照的机动车。

综上所述，计算期内项目债券存续期内可实现收入72273.14万元。

计算期内预期收入测算汇总见下表：

表 5-1 预期收入测算汇总表

序号	项目名称	合计	数量	运营期						
				第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	经营收入（万元）	72273.14		3458.54	3956.48	4454.41	4674.44	4674.44	4674.44	4905.93
1.1	租金收入	70858.58		3392.30	3876.92	4361.53	4579.62	4579.62	4579.62	4809.06
(1)	单层厂房租金收入	35806.71		1714.11	1958.98	2203.85	2314.05	2314.05	2314.05	2430.16
	单价（元/㎡/月）		18.60	18.60	18.60	18.60	19.53	19.53	19.53	20.51
	出租面积		109710	109710	109710	109710	109710	109710	109710	109710
	出租比例			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	多层厂房租金收入	28349.91		1357.30	1551.20	1745.10	1832.36	1832.36	1832.36	1923.99
	多层厂房一层收入	10180.99		487.38	557.00	626.63	657.96	657.96	657.96	690.97
	单价（元/㎡/月）		18.60	18.60	18.60	18.60	19.53	19.53	19.53	20.51
	出租面积		31194	31194	31194	31194	31194	31194	31194	31194

	出租比例			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	多层厂房二层及以上收入	18168.92		869.92	994.20	1118.47	1174.40	1174.40	1174.40	1233.02
	单价（元/㎡/月）		16.60	16.60	16.60	16.60	17.43	17.43	17.43	18.30
	出租面积		62387	62387	62387	62387	62387	62387	62387	62387
	出租比例			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(3)	仓库租金收入	1213.59		58.09	66.39	74.69	78.43	78.43	78.43	82.39
	单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
	出租面积		6916	6916	6916	6916	6916	6916	6916	6916
	出租比例			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(4)	研发用房	5488.37		262.80	300.35	337.89	354.78	354.78	354.78	372.52
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
	出租面积		15643	15643	15643	15643	15643	15643	15643	15643
	出租比例			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	停车位收入	1414.56		66.24	79.56	92.88	94.82	94.82	94.82	96.87

(1)	停车位租金收入	631.56		30.24	34.56	38.88	40.82	40.82	40.82	42.87
	单价 (元/个/月)		120.00	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30
	停车位数量 (个)		300	300	300	300	300	300	300	300
	停车比例			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	流动停车位收入	783.00		36.00	45.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	收费标准(元/天)			15	15	15	15	15	15	15
	年工作日 (d)			300	300	300	300	300	300	300
	停车位 (个)		200	200	200	200	200	200	200	200
	使用率 (%)			40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
2	增值税	920.90		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税	5967.52		285.57	326.68	367.80	385.96	385.96	385.96	405.08
	进项税	4491.78		298.33	298.74	299.15	299.33	299.33	299.33	299.52
	固定资产抵扣税额	19126.57		3600.42	3314.85	2988.17	2620.37	2234.41	1848.45	1462.49
3	税金及附加	8685.78		410.54	469.19	527.83	554.22	554.22	554.22	582.00

3.1	附加税	110.50		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	房产税	8503.02		407.08	465.23	523.38	549.55	549.55	549.55	577.09
3.3	印花税	72.26		3.46	3.96	4.45	4.67	4.67	4.67	4.91

项目收入测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	数量	运营期							
				第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	经营收入（万元）	72273.14		4905.93	4905.93	5149.49	5149.49	5149.49	5404.71	5404.71	5404.71
1.1	租金收入	70858.58		4809.06	4809.06	5050.48	5050.48	5050.48	5303.45	5303.45	5303.45
(1)	单层厂房租金收入	35806.71		2430.16	2430.16	2552.21	2552.21	2552.21	2680.17	2680.17	2680.17
	单价（元/㎡/月）		18.60	20.51	20.51	21.54	21.54	21.54	22.62	22.62	22.62
	出租面积		109710	109710	109710	109710	109710	109710	109710	109710	109710
	出租比例			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	多层厂房租金收入	28349.91		1923.99	1923.99	2020.67	2020.67	2020.67	2121.75	2121.75	2121.75
	多层厂房一层收入	10180.99		690.97	690.97	725.67	725.67	725.67	762.06	762.06	762.06
	单价（元/㎡/月）		18.60	20.51	20.51	21.54	21.54	21.54	22.62	22.62	22.62
	出租面积		31194	31194	31194	31194	31194	31194	31194	31194	31194
	出租比例			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	多层厂房二层及以上收入	18168.92		1233.02	1233.02	1295.00	1295.00	1295.00	1359.69	1359.69	1359.69
	单价（元/㎡/月）		16.60	18.30	18.30	19.22	19.22	19.22	20.18	20.18	20.18
	出租面积		62387	62387	62387	62387	62387	62387	62387	62387	62387

	出租比例			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(3)	仓库租金收入	1213.59		82.39	82.39	86.49	86.49	86.49	90.83	90.83	90.83
	单价 (元/㎡/月)		10.00	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
	出租面积		6916	6916	6916	6916	6916	6916	6916	6916	6916
	出租比例			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(4)	研发用房	5488.37		372.52	372.52	391.11	391.11	391.11	410.70	410.70	410.70
	单价 (元/㎡/月)		20.00	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
	出租面积		15643	15643	15643	15643	15643	15643	15643	15643	15643
	出租比例			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	停车位收入	1414.56		96.87	96.87	99.01	99.01	99.01	101.26	101.26	101.26
(1)	停车位租金收入	631.56		42.87	42.87	45.01	45.01	45.01	47.26	47.26	47.26
	单价 (元/个/月)		120.00	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92	145.87	145.87	145.87
	停车位数量 (个)		300	300	300	300	300	300	300	300	300
	停车比例			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	流动停车位收入	783.00		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	收费标准(元/天)			15	15	15	15	15	15	15	15
	年工作日 (d)			300	300	300	300	300	300	300	300
	停车位 (个)		200	200	200	200	200	200	200	200	200
	使用率 (%)			60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
2	增值税	920.90		0.00	105.56	125.46	125.46	125.46	146.32	146.32	146.32

	销项税	5967.52		405.08	405.08	425.19	425.19	425.19	446.26	446.26	446.26
	进项税	4491.78		299.52	299.52	299.73	299.73	299.73	299.94	299.94	299.94
	固定资产抵扣税额	19126.57		1057.41							
3	税金及附加	8685.78		582.00	594.67	626.26	626.26	626.26	659.37	659.37	659.37
3.1	附加税	110.50		0.00	12.67	15.05	15.05	15.05	17.56	17.56	17.56
3.2	房产税	8503.02		577.09	577.09	606.06	606.06	606.06	636.41	636.41	636.41
3.3	印花税	72.26		4.91	4.91	5.15	5.15	5.15	5.40	5.40	5.40

5.1.2项目运营成本

（1）外购燃料及动力费（运营期第1年）：18.73万元

电费：项目建成后，电费成本主要为公共区域照明和运营用电，年用电量约5万kW·h，经查询巢湖市用电收费标准，电单价按照0.67元/kW·h。考虑物价上涨等因素，出于谨慎测算原则考虑，水费测算单价按每5年调整一次，每次增长20%。

运营期第一年电费： $5\text{万kWh} \times 0.67\text{元/kWh} \times 70\% = 2.35\text{万元}$

水费：项目建成后，水费成本主要为运营产生的用水，年用水量约2万m³，经查询巢湖市水费单价为3.42元/m³。考虑物价上涨等因素，出于谨慎测算原则考虑，水费测算单价按每5年调整一次，每次增长20%。

运营期第一年水费： $2\text{万m}^3 \times 3.42\text{元/m}^3 \times 70\% = 4.79\text{万元}$

运营期内外购燃料及动力费合计为：107.10万元

84

欢迎访问巢湖自来水有限公司网站！

设为首页 | 加入收藏

巢湖市水业有限公司

请输入搜索关键字

24小时供水服务热线
0551-82613333

网站首页

公司概况

通知公告

新闻中心

网上营业厅

企业文化

联系我们

当前位置： 首页 / 通知公告 / 水价咨询

巢湖市供水价格表

发布时间：2022-03-21 16:15:00 作者：编辑：巢湖供水管理员 浏览：2676 次

【字体大小：大 中 小】



巢湖市城市供水价格表							单位：元/立方米	
序号	用水性质	基本水价	*污水处理费	*水资源费	*生活垃圾处理费	到户价格	用水行业分类	
1	居民（一级）	1.62	0.95	0.12	0.20	2.89	居民住宅生活用水	第一级水量基数为每户每年180立方米（含）
	居民（二级）	2.43	0.95	0.12	0.20	3.70		第二级水量基数为每户每年180~240立方米（含）
	居民（三级）	4.86	0.95	0.12	0.20	6.13		第三级水量基数为每户每年240立方米以上
	居民二次供水（一级）	2.67	0.95	0.12	0.20	3.94		
	居民二次供水（二级）	3.48	0.95	0.12	0.20	4.75		
	居民二次供水（三级）	5.91	0.95	0.12	0.20	7.18		
	居民（非阶梯）	1.71	0.95	0.12	-	2.78	福利院（敬老院）用水，学校教学和学生生活用水	
	居民（非阶梯）	1.71	0.95	0.12	0.20	2.98	居民住宅生活用水	
	居民二次供水（非阶梯）	2.76	0.95	0.12	-	3.83	福利院（敬老院）用水，学校教学和学生生活用水	
	居民二次供水（非阶梯）	2.76	0.95	0.12	0.20	4.03	居民住宅生活用水	
2	非居民（行政事业）	1.90	1.40	0.12	-	3.42	行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	
	非居民（工业企业）	1.90	1.40	0.12	-	3.42	工业生产企业用水	
	非居民（经营服务）	1.90	1.40	0.12	-	3.42	经营服务类企业用水	
3	特种	6.98	1.40	0.12	-	8.50	洗车、洗浴（含足浴）、娱乐业、工程施工用水	

- 1、根据《巢湖市发展改革委关于调整我市城市供水价格的通知》（巢发改价字〔2021〕324号）实行现水价。
- 2、根据《巢湖市人民政府办公室关于调整污水处理收费标准的通知》（巢政办〔2016〕95号）的征收标准，我市污水处理费随水费代收，居民用水为0.95元/立方米，非居民用水为1.40元/立方米。
- 3、根据《安徽省物价局、安徽省财政厅、安徽省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知》（皖价商〔2015〕66号）的征收标准，我市水资源费随水费代收，每立方米0.12元。
- 4、根据《巢湖市城市生活垃圾处理费征收管理办法》（巢政办〔2019〕12号）的征收标准，我市生活垃圾处理费随水费代收。每立方米0.20元。
- 5、目前由我公司接管的城市住宅小区居民用水，二次供水价格根据《巢湖市发展改革委关于巢湖市城区高层住宅二次供水试行价格的通知》（巢发改价字〔2022〕13号）执行，即在原居民用水价格基础上加收1.05元/立方米。
- 6、“属代收费用。

扫一扫在手机打开当前页



 顶部  打印  关闭

下一条：巢湖市供水行业收费清单 >

站点地图 | 联系我们 | 企业文化

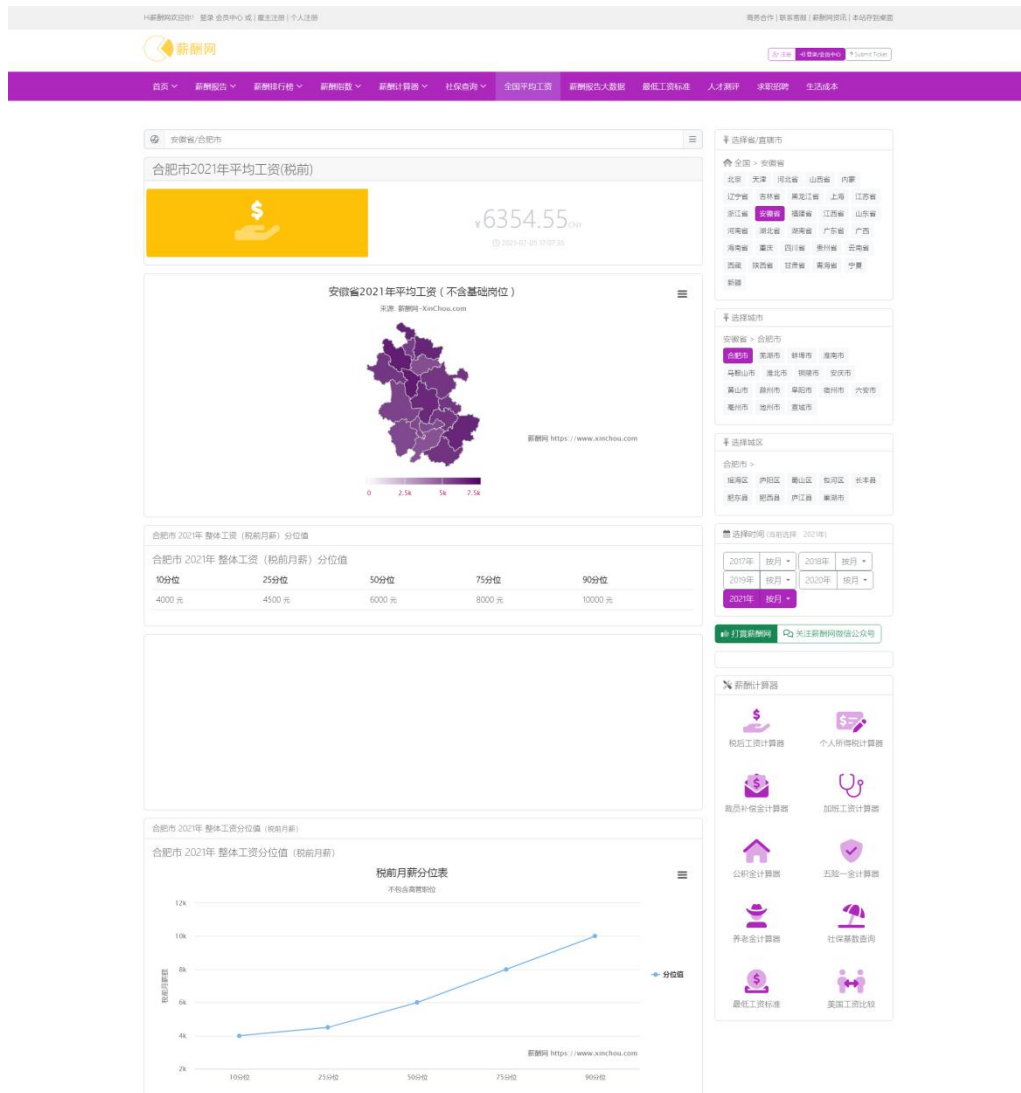
主办单位：巢湖市水业有限公司 版权所有：巢湖市水业有限公司

微信支付二维码

微信公众号

（2）工资及福利费

本项目运营期计划需要人员15人，其中管理人员5人，普通员工10人。根据薪酬网提供的合肥市 2021 年人均工资标准为 6354.55 元/月，基于谨慎性考虑，本项目年人均工资福利按8.40万元/年估算，普通员工工资按4.8万元/年估算，福利费按照工资12.00%计取，同时考虑工资上涨等因素，每三年5%的增长率计算。



运营期第1年： $(5 \times 8.4 + 10 \times 4.8) \times (1 + 14\%) = 100.80$ 万元。

（3）修理费

为了建筑、设备正常使用，每年会发生建筑、场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按固定资产每年折旧费的5.00%计算。

运营期第1年：65.01万元

（4）其他管理费

其他不可预见的运营成本，按经营收入的1%估算。

运营期第1年：34.59万元

（5）经营成本（运营期第1年）：207.54万元

（6）财务费用（运营期第1年）：1050.00万元

（7）折旧摊销：

固定资产折旧按20年计，年折旧额为3250.37万元。

无形资产摊销按10年计，年摊销费用为万元256.39

（8）债券发行费

本项目债券发行费按发行金额的1.2‰估算，合计为36.00万元。

项目成本预测汇总见下表：

表 5-2 债券存续期内成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	外购燃料及动力费	107.10	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14
1.1	运营电费	53.69	2.35	2.68	3.02	3.02	3.02	3.60	3.60
1.1.1	耗电量 (万kwh/年)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2	单价 (元/kwh)		0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.80	0.80
1.1.3	运转负荷		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	运营水费	109.94	4.79	5.47	6.16	6.16	6.16	7.38	7.38
1.2.1	耗水量 (万 m ³)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2.2	单价 (元/m ³)		3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	4.10	4.10
1.2.3	运转负荷		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	工资及福利费	1670.40	100.80	100.80	100.80	105.84	105.84	105.84	111.10
2.1	管理人员工资	696.15	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.30
	人数 (人)		5	5	5	5	5	5	5
	工资 (万元/年)		8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
2.2	普通员工工资	795.30	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.90

	人数 (人)		10	10	10	10	10	10	10
	工资 (万元/年)		4.80	4.80	4.80	5.04	5.04	5.04	5.29
2.3	福利费	178.95	10.80	10.80	10.80	11.34	11.34	11.34	11.90
3	修理费	975.15	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01
4	其他管理费用	722.71	34.59	39.56	44.54	46.74	46.74	46.74	49.06
5	经营成本 (1+2+3+4)	3475.36	207.54	212.51	217.49	224.73	224.73	224.73	232.31
6	折旧	48755.55	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37
7	摊销	2563.90	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39
8	债券利息	11732.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
9	债券发行费	36.00							
10	总成本合计	66562.81	4554.30	4559.27	4564.25	4571.49	4571.49	4571.49	4579.07

项目成本测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	外购燃料及动力费	107.10	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14
1.1	运营电费	53.69	3.60	3.60	3.60	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
1.1.1	耗电量 (万kwh/年)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2	单价 (元/kwh)		0.80	0.80	0.80	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
1.1.3	运转负荷		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	运营水费	109.94	7.38	7.38	7.38	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86
1.2.1	耗水量 (万 m^3)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2.2	单价 (元/ m^3)		4.10	4.10	4.10	4.92	4.92	4.92	4.92	4.92
1.2.3	运转负荷		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	工资及福利费	1670.40	111.10	111.10	116.59	116.59	116.59	122.47	122.47	122.47
2.1	管理人员工资	696.15	46.30	46.30	48.60	48.60	48.60	51.05	51.05	51.05
	人数 (人)		5	5	5	5	5	5	5	5
	工资 (万元/年)		9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21
2.2	普通员工工资	795.30	52.90	52.90	55.50	55.50	55.50	58.30	58.30	58.30
	人数 (人)		10	10	10	10	10	10	10	10
	工资 (万元/年)		5.29	5.29	5.55	5.55	5.55	5.83	5.83	5.83

2.3	福利费	178.95	11.90	11.90	12.49	12.49	12.49	13.12	13.12	13.12
3	修理费	975.15	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01
4	其他管理费用	722.71	49.06	49.06	51.49	51.49	51.49	54.05	54.05	54.05
5	经营成本（1+2+3+4）	3475.36	232.31	232.31	240.23	240.23	240.23	248.67	248.67	248.67
6	折旧	48755.55	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37	3250.37
7	摊销	2563.90	256.39	256.39	256.39					
8	债券利息	11732.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	616.00	196.00
9	债券发行费	36.00								
10	总成本合计	66562.81	4579.07	4579.07	4586.99	4330.60	4330.60	4339.04	4115.04	3695.04

5.1.3 相关税费

（1）增值税

本项目按《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）和《财政部税务总局海关总署公告2019年第39号》文件规定，不动产租赁服务增值税税率均调整为9%，物业服务增值税税率为6%。考虑固定资产投资（不含土地及拆迁补偿）进项税额抵消。

（2）附加税

附加税按增值税的12%计取（其中城市维护建设税按增值税7%计算、教育费附加按增值税3%计算、地方教育费附加按增值税2%计算）。

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》

纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；

纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；

纳税人所在地不在市区、县城或者乡镇的，税率为百分之一。

（3）房产税按12%计算。

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第四条房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

（4）本项目增值税合计为920.90万元，附加税110.50万元，房产税8503.02万元，印花税72.26万元，企业所得税445.58万元。

表 5- 3 税费估算表

万元

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	增值税	920.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税	5,967.52	285.57	326.68	367.80	385.96	385.96	385.96	405.08
1.2	增值税进项税	4,491.78	298.33	298.74	299.15	299.33	299.33	299.33	299.52
1.3	固定资产进项税	19,126.57	3,600.42	3,314.85	2,988.17	2,620.37	2,234.41	1,848.45	1,462.49
1.4	应交增值税	920.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税	110.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	64.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	27.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加费	18.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	8,503.02	407.08	465.23	523.38	549.55	549.55	549.55	577.09
4	印花税	72.26	3.46	3.96	4.45	4.67	4.67	4.67	4.91
5	企业所得税	445.58	0	0	0	0	0	0	0

税费估算表 -- 续上表

序号	项目	合计	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	增值税	920.90	0.00	105.56	125.46	125.46	125.46	146.32	146.32	146.32
1.1	增值税销项税	5,967.52	405.08	405.08	425.19	425.19	425.19	446.26	446.26	446.26
1.2	增值税进项税	4,491.78	299.52	299.52	299.73	299.73	299.73	299.94	299.94	299.94
1.3	固定资产进项税	19,126.57	1,057.41							
1.4	应交增值税	920.90	0.00	105.56	125.46	125.46	125.46	146.32	146.32	146.32
2	附加税	110.50	0.00	12.67	15.05	15.05	15.05	17.56	17.56	17.56
2.1	城市维护建设税	64.45	0.00	7.39	8.78	8.78	8.78	10.24	10.24	10.24
2.2	教育费附加	27.62	0.00	3.17	3.76	3.76	3.76	4.39	4.39	4.39
2.3	地方教育附加费	18.43	0.00	2.11	2.51	2.51	2.51	2.93	2.93	2.93
3	房产税	8,503.02	577.09	577.09	606.06	606.06	606.06	636.41	636.41	636.41
4	印花税	72.26	4.91	4.91	5.15	5.15	5.15	5.4	5.4	5.4
5	企业所得税	445.58	0	0	0	16.79	16.79	65	121	226

5.1.4项目可偿债收益

计算每年的项目可偿债收益，公式为项目可偿债收益=项目收入－项目运营成本－占用项目偿债收益的相关税费。在债券存续期内，项目可偿债收益合计为58745.52万元。详见下表：

表 5- 4 项目可偿债收益测算表

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	项目收入	72273.14	3458.54	3956.48	4454.41	4674.44	4674.44	4674.44	4905.93
1.1	经营收入	72273.14	3458.54	3956.48	4454.41	4674.44	4674.44	4674.44	4905.93
1.2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目运营成本	3475.36	207.54	212.51	217.49	224.73	224.73	224.73	232.31
3	占用项目偿债收益的相关税费	10052.26	410.54	469.19	527.83	554.22	554.22	554.22	582.00
4	项目可偿债收益	58745.52	2840.46	3274.78	3709.09	3895.49	3895.49	3895.49	4091.62

项目可偿债收益测算表——续上表

序号	项目	合计	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	项目收入	72273.14	4905.93	4905.93	5149.49	5149.49	5149.49	5404.71	5404.71	5404.71
1.1	经营收入	72273.14	4905.93	4905.93	5149.49	5149.49	5149.49	5404.71	5404.71	5404.71
1.2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目运营成本	3475.36	232.31	232.31	240.23	240.23	240.23	248.67	248.67	248.67
3	占用项目偿债收益的相关税费	10052.26	582.00	700.23	751.72	768.51	768.51	870.69	926.69	1031.69
4	项目可偿债收益	58745.52	4091.62	3973.39	4157.54	4140.75	4140.75	4285.35	4229.35	4124.35

5.2 债务还本付息情况

5.2.1 专项债券还本付息情况

本项目拟于2025年发行债券16000.00万元，2026年发行债券14000.00万元，期限均为15年，每半年付息一次，本金到期一次性支付。债券利息按年利率2.80%测算，本项目债券存续期17年，建设期债券利息为868.00万元，运营期财务费用为11732.00万元，还本付息金额合计为42600.00万元，发行费用36万元。

表 5-5 债券利息测算及偿债计划表

单位：万元

本期债券利息测算及还本付息表							
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
2025年	0.00	16000.00		16000.00	2.80%	224.00	224.00
2026年	16000.00	14000.00		30000.00	2.80%	644.00	644.00
2027年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2028年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2029年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2030年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2031年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2032年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2033年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2034年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2035年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2036年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2037年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2038年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2039年	30000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2040年	30000.00		16000.00	14000.00	2.80%	616.00	16616.00
2041年	14000.00		14000.00	0.00	2.80%	196.00	14196.00
合计		30000.00	30000.00			12600.00	42600.00

5.3 偿债指标计算

1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=58745.52/76120.53= 0.80;

2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=58745.52/42600.00= 1.38;

3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=58745.52/30000.00 = 1.96。

4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=58745.52/42600.00= 1.38;

5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=58745.52/30000.00 =1.96。

5.4 资金测算平衡情况

5.4.1 资金平衡测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目的期末累计现金结存额17013.52万元>0，即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

详见下表：

表 5-6 债券存续期内项目现金流量表及资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一	现金流入										
1	资本金流入	46084.53	7521.65	21832.27	16730.61						
2	债券资金流入	30000.00	0.00	16000.00	14000.00						
3	经营收入	72273.14				3458.54	3956.48	4454.41	4674.44	4674.44	4674.44
小计	现金流入总额	148357.67	7521.65	37832.27	30730.61	3458.54	3956.48	4454.41	4674.44	4674.44	4674.44
二	现金流出										
1	建设期支出	75180.53	7521.65	37589.07	30069.81						
2	债券还本付息	42600.00	0.00	224.00	644.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
3	经营成本	3475.36				207.54	212.51	217.49	224.73	224.73	224.73
4	税金及附加	9606.68				410.54	469.19	527.83	554.22	554.22	554.22
5	所得税	445.58				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	发行费用	36.00	0.00	19.20	16.80						
小计	现金流出总额	131344.15	7521.65	37832.27	30730.61	1458.08	1521.70	1585.32	1618.95	1618.95	1618.95
三	净现金流量	17013.52	0.00	0.00	0.00	2000.46	2434.78	2869.09	3055.49	3055.49	3055.49
四	累计结余	17013.52	0.00	0.00	0.00	2000.46	4435.24	7304.33	10359.82	13415.31	16470.80
五	债券存续期累计净收益	58745.52				2840.46	3274.78	3709.09	3895.49	3895.49	3895.49
六	本息覆盖倍数	1.38									

债券存续期内项目现金流量表- - 续上表

序号	项目	合计	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
一	现金流入										
1	资本金流入	46084.53									
2	债券资金流入	30000.00									
3	经营收入	72273.14	4905.93	4905.93	4905.93	5149.49	5149.49	5149.49	5404.71	5404.71	5404.71
小计	现金流入总额	148357.67	4905.93	4905.93	4905.93	5149.49	5149.49	5149.49	5404.71	5404.71	5404.71
二	现金流出										
1	建设期支出	75180.53									
2	债券还本付息	42600.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	16616.00	14196.00
3	经营成本	3475.36	232.31	232.31	232.31	240.23	240.23	240.23	248.67	248.67	248.67
4	税金及附加	9606.68	582.00	582.00	700.23	751.72	751.72	751.72	805.69	805.69	805.69
5	所得税	445.58	0.00	0.00	0.00	0.00	16.79	16.79	65.00	121.00	226.00
6	发行费用	36.00									
小计	现金流出总额	131344.15	1654.31	1654.31	1772.54	1831.95	1848.74	1848.74	1959.36	17791.36	15476.36
三	净现金流量	17013.52	3251.62	3251.62	3133.39	3317.54	3300.75	3300.75	3445.35	-12386.65	-10071.65
四	累计结余	17013.52	19722.42	22974.04	26107.43	29424.97	32725.72	36026.47	39471.82	27085.17	17013.52
五	债券存续期累计净收益	58745.52	4091.62	4091.62	3973.39	4157.54	4140.75	4140.75	4285.35	4229.35	4124.35
六	本息覆盖倍数	1.38									

项目收益平衡测算表

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	发行费用	项目净收益
2025年		224.00	224.00			19.20	
2026年		644.00	644.00			16.80	
2027年		840.00	840.00	3458.54	618.08		2840.46
2028年		840.00	840.00	3956.48	681.70		3274.78
2029年		840.00	840.00	4454.41	745.32		3709.09
2030年		840.00	840.00	4674.44	778.95		3895.49
2031年		840.00	840.00	4674.44	778.95		3895.49
2032年		840.00	840.00	4674.44	778.95		3895.49
2033年		840.00	840.00	4905.93	814.31		4091.62
2034年		840.00	840.00	4905.93	814.31		4091.62
2035年		840.00	840.00	4905.93	932.54		3973.39
2036年		840.00	840.00	5149.49	991.95		4157.54
2037年		840.00	840.00	5149.49	1008.74		4140.75
2038年		840.00	840.00	5149.49	1008.74		4140.75
2039年		840.00	840.00	5404.71	1119.36		4285.35
2040年	16000.00	616.00	16616.00	5404.71	1175.36		4229.35
2041年	14000.00	196.00	14196.00	5404.71	1280.36		4124.35
合计	30000.00	12600.00	42600.00	72273.14	13527.62	36.00	58745.52
本息覆盖倍数				1.38			

5.4.2 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。压力测试取10%保守考虑，即考虑收入变动的情况下，对本项目收益本息覆盖倍数进行测试。

经初步测算，在相关单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，申报的巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目，预期项目收益能够合理保障融资资金的本金和利息，项目预测收入在达到预期收入的100%情况下覆盖倍数为1.38，按照整体收入较正常水平下降10%情况下覆盖倍数为1.24，按照成本较正常水平上升10%情况下覆盖倍数为1.38。项目偿还债券本息能力较强，不能偿还风险较低。

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入下降10%情况下	预测成本上升10%情况下
经营期净收益	58745.52	52924.45	58843.56
还本付息	42600.00	42600.00	42600.00
本息覆盖倍数	1.38	1.24	1.38

5.5 独立第三方专业机构进行评估意见

5.5.1 会计师事务所评估意见

项目主管部门和实施单位聘请安徽凯吉通会计师事务所对本项目进行了专项财务核查，结论为：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目专项债券还本付息要求。

5.5.2 律师事务所评估意见

项目主管部门和实施单位聘请上海中联（合肥）律师事务所对本项目进行了专项法律核查，结论如下：

1. 本申报项目的实施单位为安徽居巢经济开发区投资有限公司，主管部门为安徽居巢经济开发区管理委员会。项目实施单位依法设立且有效存续，具有独立的法律主体资格。

2. 本项目充分结合巢湖市的发展情况，结合长期发展规划，通过对产业基础存在的问题进行有针对性的调研和分析谋划实施，项目的运营将大大强化巢湖市的新材料产业发展，从而促进留住人才、引进人才，带动产业结构调整，为承接产业转移创造良好条件。故本项目公益性显著。

3. 本项目已经取得了项目建议书批复、可研批复、建设规划用地许可、环评豁免说明等相关部门的批复、说明文件。

4. 根据《实施方案》和《财务评估报告》披露，债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

5. 为本债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

第六章 资金管理方案

为加强项目专项债券资金管理，确保债券资金专款专用、合法合规，根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）等有关规定，特制定以下资金管理方案：

6.1 总则

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

2. 项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

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

4. 项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的

收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

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

6. 组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

6.2 预算管理

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

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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

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

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入

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

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

7.使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

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

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

6.3 债券资金存储

1.财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

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

3.项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益申请地方政府专项债券资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

4.鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

6.4 债券资金使用

1.项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2.项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3.项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专

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

4.项目单位应每月5日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5.项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

6.4 项目收入及运营成本

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

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

3.项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

4.依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收

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

5.为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

6.5 资产管理

1.项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

2.财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3.各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

6.6 绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据

项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2.开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3.明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

6.7 部门职责

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

2.项目主管部门职责。

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

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

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

3.项目单位职责。

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

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

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

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

6.8 监督管理

1.财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2.项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项

收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3.财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

第七章 潜在风险评估和应对措施

7.1 潜在风险评估

7.1.1 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。

7.1.2 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；施工组织管理不力，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。

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。

7.1.3 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。

7.1.4 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。

7.1.5 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。

7.1.6 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。

7.2 应对措施

7.2.1 自然环境和施工条件风险应对措施

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，用水泥砂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棚等防雨、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结块结或变形的材料，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。

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、施工必需的地质参数。

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、降雨等外在因素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。

7.2.2 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。

7.2.3 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 and 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。

7.2.4 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。

7.2.5 资金落实风险应对措施

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，在项目建建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7.2.6 工程事故风险应对措施

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。

第八章 风险管理办法

近年来，合肥市积极探索和加强政府性债务管理，切实防范和化解财政金融风险，维护经济社会持续健康发展。巢湖市债务率在全省相对偏低，各项指标控制在财政部风险预警线以下，债务规模适度，债务风险总体可控。

8.1 风险管理具体办法

1. 强制度约束，促规范

市政府先后出台《合肥市人民政府办公室关于进一步加强政府性债务管理的通知》《合肥市人民政府办公室关于印发合肥市政府性债务风险应急处置预案的通知》，成立防范化解重大风险工作领导小组和政府性债务管理工作领导小组，将政府债务风险划分为4个等级，实施“借、用、还”全流程监管。

2. 提监管力度，保透明出台政府债务信息公开办法，主动公开政府债务情况，完善巢湖市政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。同时，严格限定政府债务举借程序和资金用途，将举债项目列入预算调整，报人大批准；每年新增债券发行后，及时向人大报告预算调整情况。

3. 强管控，建机制市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。举债项目须列入年度债务预算。建立地方政府性债务风险预警机制。定期评估债务率等各项指标和本地区债务风险状况，确保不发生系统性区域性风险。

4. 成立合肥市防范化解重大金融风险工作领导小组（合肥市防范化解政府隐性债务风险工作领导小组）组织贯彻落实党中央、国务院、省委、省政府和合肥市委、市政府关于防范化解重大风险的重大决策部署；以服务供给侧结构性改革为主线，统筹推进巢湖市

地方政府债务风险和金融风险防范处置工作，研究制定三年攻坚规划和

年度战役计划；稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数，坚决打好县级政府隐性债务清理战、隐性债务存量稳妥处置战、隐性债务增量严控战；坚决防范化解金融风险，做好重点领域风险防范和处置，开展违法违规金融活动打击行动、互联网金融专项整治行动、地方金融机构不良资产压降行动，促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环；依法监督问责，加强薄弱环节监管制度建设，压实各地、各有关部门风险防范化解责任，强化监管协同，形成合力，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。

8.2 总体风险应对策略

1. 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。

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），合肥市先后发文《合肥市人民政府关于印发合肥市政府性债务管理暂行办法的通知》（合政〔2017〕115号）、《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市政府性债务风险应急处置预案的通知》（合政办秘〔2017〕30号）、《合肥市人民政府办公室关于印发〈合肥市市本级财政专项资金管理办法〉的通知》（合政办〔2019〕17号）、《合肥市人民政府关于印发〈合肥市政府性债务管理办法〉的通知》（合政〔2019〕119号）等文件全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

2. 项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项

目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将本项目对应的专项收入纳入预算管理，确保债券本息偿付。项目主管部门和单位如未按既定方案落实债券还本

付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

8.3 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对承办单位投资的相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。项目为公益性民生项目，面临的政策性风险较小。

2. 项目实施与管理风险

项目建设期间严格执行文明施工标准，确保项目对民众生活的影响降至最低。

3. 财务风险

项目总投资规模较大，可能会形成由于资金落实不到位，使项目工期延长，无法按时完成项目建设的风险。项目资金来源拟通过财政拨款、申请发行债券解决，在债券资金的支撑下，项目的实施将会顺利进行，因此，项目面临的财务风险较小。

8.4 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、考察制度，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地安排，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。

8.5 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

影响项目融资平衡最大的风险在于对未来经营预测、项目进度以及项目

整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。经营预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：债券内所含项目的可行性研究报告均聘请了相关专家经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。同时，为控制融资平衡风险，巢湖市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预(2016)155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会

同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

第九章 债券发行方案

9.1 发行依据

9.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，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。

9.1.2 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

《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。

9.1.3 地方政府债务预算管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，

专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

9.1.4 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。

9.2 发行计划

债券发行计划如下表所示：

表 6-1 项目专项债券发行计划

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	16000.00	15 年期
2026 年	14000.00	15 年期

9.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

9.4 品种和数量

巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划发行30000.00万元，拟于2025年发行16000.00万元，2026年发行14000.00万元，均为15年期的记账式固定利率付息债，发行面额100.00元，票面利率按15年期2.80%。

9.5 兑付安排

本项目债券利息半年支付一次，本金到期后一次性偿还。

9.6 发行费

债券发行手续费及登记服务费采用1.2‰费率进行估算。拟发行债券30000.00万元，发行费用按36.00万元估算。

9.7 承销或招投标

专项债券发行将采用承销或招投标方式。

9.8 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专项债券按期足额兑付的重大事项。

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。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。

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

巢湖市政府高度重视政府性债务管理工作，成立了政府债务领导小组和政府性债务风险应急处置领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

财政部建立地方政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各地区政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果应当及时通报有关部门和省级政府。省级财政部门应当按照财政部相关规定做好本地区政府性债务风险评估和预警工作，及时实施风险评估和预警，做到风险早发现、早报告、早处置。财政部门应当将政府及其部门与其他主体签署协议承诺用以后年度财政资金支付的事项，纳入监测范围，防范财政风险。

10.3 落实政府债务预算管理

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。

《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、隐性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

市财政局、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

巢湖市人民政府、巢湖市财政局、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。

10.8 应急保障措施

1. 通信保障

启动应急响应时，地方政府应当保持应急指挥联络畅通，有关部门应当指定联络员，提供单位地址、办公电话、手机、传真、电子邮箱等多种联系方式。

2. 人力保障

各地要加强地方政府性债务管理队伍建设，提高相关人员政策理论、日常管理、风险监测、应急处置、舆情应对等业务能力。启动应急响应时，地方政府应当部署各有关部门安排人员具体落实相关工作。〔1〕

3. 资源保障

发生地方政府性债务风险事件时，地方政府要统筹本级财政资金、政府及其部门资产、政府债权等可偿债资源，为偿还债务提供必要保障。

4. 安全保障

应急处置过程中，对可能影响公共安全和社会稳定的事件，要提前防范、及时控制、妥善处理；遵守保密规定，对涉密信息要加强管理，严格控制知悉范围。

5. 技术储备与保障

债务应急领导小组可以根据需要，建立咨询机制，抽调有关专业人员组成债务风险事件应急专家组，参加应急处置工作，提供技术、法律等方面支持。

第十一章 其他需要说明的事项

巢湖市财政局按照债的政策支持方向和拟申报项目的成熟情况，直接负责做好专项债发行申报的各项准备工作。在项目的建设过程中，按照上级财政部门关于项目绩效评价管理办法的规定，科学合理审核项目建设过程中的资金需求，实施进度和合同支付工程款，监督专项债券资金规范使用，并做好与之对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的全过程监控。