

合肥经开区国际社区服务设施项目 专项债券

实 施 方 案

财政部门：合肥市财政局

合肥经济技术开发区财政局

主管部门：合肥经济技术开发区社会发展局

实施单位：合肥经济技术开发区社会发展局

出具时间：2025 年 5 月 7 日

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 合肥市经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目情况	3
1.2.1 参与主体	3
1.2.2 项目基本情况	3
1.2.3 项目建设方案	5
(三) 项目背景	29
1.2.1 政策背景	29
1.2.2 项目背景	36
二、经济社会效益分析	37
(一) 社会效益分析	37
(二) 经济效益分析	37
三、绩效评估分析	39
(一) 事前绩效评估情况	39
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	39
1.2.1 公共服务设施供给不足	39
1.2.2 经济发展后的必然需要	39
1.2.3 社区服务功能扩展的必然要求	40
1.2.4 完善城市的配套基础设施，加快城市现代化发展进程	40
1.2.5 推进社区建设、提高居民生活质量的迫切需要	40
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	42
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	43
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	43
3.1.5 债券资金需求合理性	44
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	45
3.1.7 绩效目标合理性	51
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	52

(二) 绩效目标	53
3.2.1 设定情况	53
3.2.2 审核情况	54
四、项目投资概算及资金筹措方案	64
(一) 投资概算	64
4.1.1 项目合规情况	64
4.1.2 项目投资概算	64
(二) 资金筹措方案	73
4.2.1 资金来源	73
4.2.2 项目分年度融资情况	74
4.2.3 资金筹措及使用计划	75
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	76
(一) 预期收益	76
5.1.1 项目收入	76
5.1.2 项目总成本测算	91
5.1.3 相关税费	101
5.1.4 项目利润	105
5.1.5 项目可偿债收益	108
(二) 债务还本付息情况	111
5.2.1 专项债券还本付息情况	111
5.2.2 偿债计划	114
5.2.3 总体债务还本付息情况	117
(三) 偿债指标计算	117
(四) 资金测算平衡情况	118
5.4.1 现金流收益测算	118
5.4.2 资金测算平衡情况	125
六、项目风险评估及控制措施	128
(一) 风险评估情况	128
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估	128

6.1.2 项目收益的风险评估	130
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估	130
(二) 风险控制措施	131
6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施	131
6.2.2 项目收益的风险控制措施	134
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施	135
(三) 敏感性分析	135
七、投资者保护措施（还款保障计划）	137
(一) 成立债务管理领导小组	138
(二) 明确各部门职责	138
(三) 监测和报告	139
(四) 应急处置	140
(五) 事后评估	142
(六) 责任追究	142
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制	143
八、资金管理方案	144
(一) 募集资金使用	144
(二) 流入管理	144
(三) 流出管理	144
(四) 额度管理	145
(五) 年度计划	146
(六) 预算执行和决算	146
(七) 募集资金拨付资料	147
(八) 资产管理	147
(九) 绩效管理	148
(十) 部门职责	149
(十一) 监督管理	150
九、项目资产管理方案	151
(一) 资产类型及数量、预估价值	151

(二) 资产权益归属及资产持有单位	151
(三) 资产收入项目及收支安排、上缴财政等	152

项目简介一览表

项目名称	合肥经开区国际社区服务设施项目
项目类型	其他社会事业
项目总投资	9988.31 万元
项目地点	项目位于合肥经济技术开发区合掌路与望水路交口
主管部门	合肥经济技术开发区社会发展局
项目单位	合肥经济技术开发区社会发展局
财政部门	合肥经济技术开发区财政局
项目建设内容	拟建托育中心、邻里中心、卫生、养老、文体、菜市场及社区食堂用房等配套设施。项目用地面积约 15 亩，总规划建筑面积约 1.6 万平方米其中地上面积约 1 万平方米，地下面积约 0.6 万平方米。工程建设内容包括土建、装饰、电气、给排水、消防、智能化等。
项目建设期	本项目工期 18 个月，2024 年 11 月-2025 年 6 月为前期准备时间，开工时间为 2025 年 7 月，计划 2026 年 12 月竣工。
拟发行债券金额	4500.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。
项目收益来源	菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入
债券存续期本息和	7200.00 万元
债券存续期净收益	8810.25 万元
本息覆盖倍数	1.22
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.04 到 1.22。 从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

一、项目基本情况

(一) 合肥市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）		12002. 08	12787. 30	13507. 69
地区生产总值增速（%）		3. 50	5. 80	6. 10
第一产业增加值（亿元）		382. 01	377. 20	343. 26
第二产业增加值（亿元）		4344. 15	4642. 21	4961. 25
第三产业增加值（亿元）		7275. 91	7654. 38	8203. 18
产业结构				
第一产业（%）		3. 18	2. 98	2. 54
第二产业（%）		36. 20	36. 63	36. 73
第三产业（%）		60. 62	60. 40	60. 73
二、财政收支状况（亿元）				
(一) 近三年一般公共预算收支				
项目	年份	2022 年	2023 年	2023 年
一般公共预算收入		909. 25	929. 63	955. 00
一般公共预算支出		1590. 13	1675. 38	1581. 06
(二) 近三年政府性基金预算收支				

政府性基金收入	1192.12	652.26	606.20
政府性基金支出	1465.16	963.85	1101.40
三、地方政府债务状况			
截至 2024 年底地方政府债务余额	2749.76		
2024 年地方政府债务限额	2779.83		

(二) 项目情况

1.2.1 参与主体

主管部门：合肥经济技术开发区社会发展局

项目单位：合肥经济技术开发区社会发展局

1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：合肥经开区国际社区服务设施项目

2.2 项目区位：项目位于项目位于合肥经济技术开发区合掌路与望水路交口。

2.3 项目建设内容和产出：

(1) 实施方式：新建

(2) 建设内容：

拟建托育中心、邻里中心、卫生、养老、文体、菜市场及社区食堂用房等配套设施。项目用地面积约 15 亩，总规划建筑面积约 1.6 万平方米其中地上面积约 1 万平方米，地下面积约 0.6 万平方米。工程建设内容包括土建、装饰、电气、给排水、消防、智能化等。

(3) 工程经济技术指标

工程经济技术指标

项目			单位	备注
用地面积		10058.03	m ²	约 15.09 亩
总建筑面积		15852.27	m ²	
其中	地上建筑面积	9952.72	m ²	
	地上计容面积	9349.71	m ²	

	其中	其中	国际居民邻里中心		7189.29	m²	
			其中	社区配套用房	2631.23	m²	
				文体活动用房	1576.51	m²	
				卫生服务用房	299.40	m²	
				便民商业	335.33	m²	
				便民服务	404.50	m²	
				菜市场	1061.08	m²	
				共享厨房	700.70	m²	
				公厕	80.12	m²	
				消防控制室	43.16	m²	
				额外折算容积率	57.26	m²	一层层高超出 4.2m 部分
			托育中心		2160.42	m²	
			地上不计容面积		603.01	m²	
			其中	养老用房	574.67	m²	
	出地面楼梯间	28.34		m²			
地下建筑面积		5899.55	m²				
容积率					0.930	—	≤1.5
绿地率					35.17%	—	≥35%
建筑基底面积					3502.21	—	
建筑密度					34.82%	—	≤35%
机动车车位					120	辆	
其	地上				0	辆	

中	地下	120	辆	配套建筑 1.5 辆/100 m ² ; 非机动车指标按 2 m ² /辆
非机动车车位		154	辆	
其中	地上	154	辆	
	地下	0	辆	

(4) 预计产出：项目建成后，预期年收益 300.00 万元以上，计算期内净收益为 8810.25 万元，本息和为 7200.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.4 项目建设期和运营期：本项目工期 18 个月，2024 年 11 月-2025 年 6 月为前期准备时间，开工时间为 2025 年 7 月，计划 2026 年 12 月竣工，2027 年 1 月投入使用，运营期为 2027 年至 2046 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2046 年。

1.2.3 项目建设方案

1.2.3.1 主体建筑工程

一、工程建设内容

1、总图布置依据及原则

(1) 设计依据及基础资料

- ①总平面工程根据以下资料进行设计：
- ②项目单位提供的地形图，用地范围图；
- ③建设地点的水文、气象、地质、用地范围有关情况等资料；
- ④当地城市规划、环境保护、市政工程、绿化美化等有关要求；
- ⑤项目单位的意见和当地有关情况；
- ⑥建筑、水、电暖通等专业提供的设计资料及要求。

（2）总图布置原则

- ①满足工艺操作、配套工程、交通运输、行业规范要求；
- ②符合防火、卫生、安全等有关规范的要求，并充分利用土地的原则；
- ③与开发区总体规划统一的原则；
- ④原材料贮存场地和成品库须达到一定规模；
- ⑤要体现时代的特点，努力创造一个现代化经济开发区的新形象。

2、总平面布置方案

根据当地主导风向、地形条件及城镇规划要求，合理规划本项目的总平面布置。

本项目平面布置符合工艺流程要求，并根据自然条件进行了合理功能分区，并合理地组织运输流线。必须在满足生产要求前提下，同时兼顾生产运输要求、安全卫生环保要求、未来发展的要求。

综合上述，本项目平面布置较合理。

3、功能布局

建筑双南向布局，整体围绕内庭院布置，最大化利用阳光资源，使楼进深小于 10m，营造健康舒适的自然采光环境。

空间开放灵活，核心筒处设计门禁，保证大开间的对外私密性。标准区域围绕中庭大开间布置，平层之间、上下层之间联系方便，营造立体化的连接、共享、互动的积极的工作氛围。



图 5-1 项目平面图

4、立面设计

(1) 立面整体采用浅色石材。楼底层部分采用白色铝板和涂料。竖向线条和横向线条，体现科技的理性、可靠，单元的标准化节约成本，便于施工建造。

(2) 标准化竖向单元形成折面错动，在规则的基础上不失灵动自然，形成愉悦的节奏感。标准化的横向线条单元，上下宽窄变化，形成韵律。



图 5-1 项目立面图

二、主要设计规范和标准

1. 《建筑结构可靠度设计统一标准》
2. 《建筑抗震设防分类标准》
3. 《建筑结构荷载规范》
4. 《混凝土结构设计规范》
5. 《建筑抗震设计规范》

6. 《建筑地基基础设计规范》
7. 《建筑桩基技术规范》
8. 《建筑设计防火规范》
9. 《地下防水工程技术规范》
10. 《高层建筑混凝土结构技术规程》
11. 《钢筋机械连接通用技术规程》
12. 《钢筋焊接及验收规程》
13. 《混凝土结构耐久性设计规范》
14. 《预拌砂浆应用技术规程》

三、设计与控制等级

- 1、建筑结构安全等级：二级。
- 2、设计使用年限：50 年。
- 3、抗震设防烈度：7 度 。
- 4、建筑抗震设防类别：标准设防类（丙类）。
- 5、建筑物耐火等级：二级。
- 6、地下室防水等级：二级。
- 7、建筑物抗震等级：三级（高层二级）。

四、设计自然条件及荷载标准

- 1、基本风压： $W_0=0.35\text{kN/m}^2$ 。
- 2、地面粗糙度类别：B 类。
- 3、基本雪压： $S_0=0.50\text{kN/m}^2$ 。
- 4、带蹲坑卫生间 8.0 kN/m^2 ；普通卫生间 4.0 kN/m^2 ；

- 5、走道 2.5 kN/m^2 ；
- 6、楼梯 3.5 kN/m^2 ；
- 7、储藏室 5 kN/m^2 ；
- 8、通风机房、电梯机房 7 kN/m^2 ；
- 9、上人屋面 2.0 kN/m^2 ；
- 10、不上人屋面 0.6 kN/m^2 ；
- 11、其它 2.0 kN/m^2 ；
- 12、配电房 10.0 kN/m^2 楼梯、阳台和上人屋面的栏杆顶部水平荷载为 1 kN/m^2 。

五、地基基础

1、施工时应人工降低地下水位至施工面以下 500mm ，开挖基坑时应注意边坡稳定，定期观测其对周围道路、市政设施和建筑物有无不利影响。非自然放坡开挖时，基坑护壁应做专门设计。地库施工时应采取降水措施，待顶板覆土完成并验收后方可停止降水。

2、机械挖土时应按照有关规范要求进行，坑底应保留 200 厚的土层进行人工开挖。

3、开挖基槽时，不应扰动土的原状结构，如经扰动应挖除扰动部分，根据土的压缩性选用级配良好的粘性土分层夯实，每层厚度不大于 200mm ，压实系数不小于 0.94 。

六、主要建筑材料材质和强度等级

1、钢筋

采用 HRB400 级钢筋，应符合现行国家标准《钢筋混凝土用热轧

带肋钢筋》(GB1499)的规定。

2、混凝土

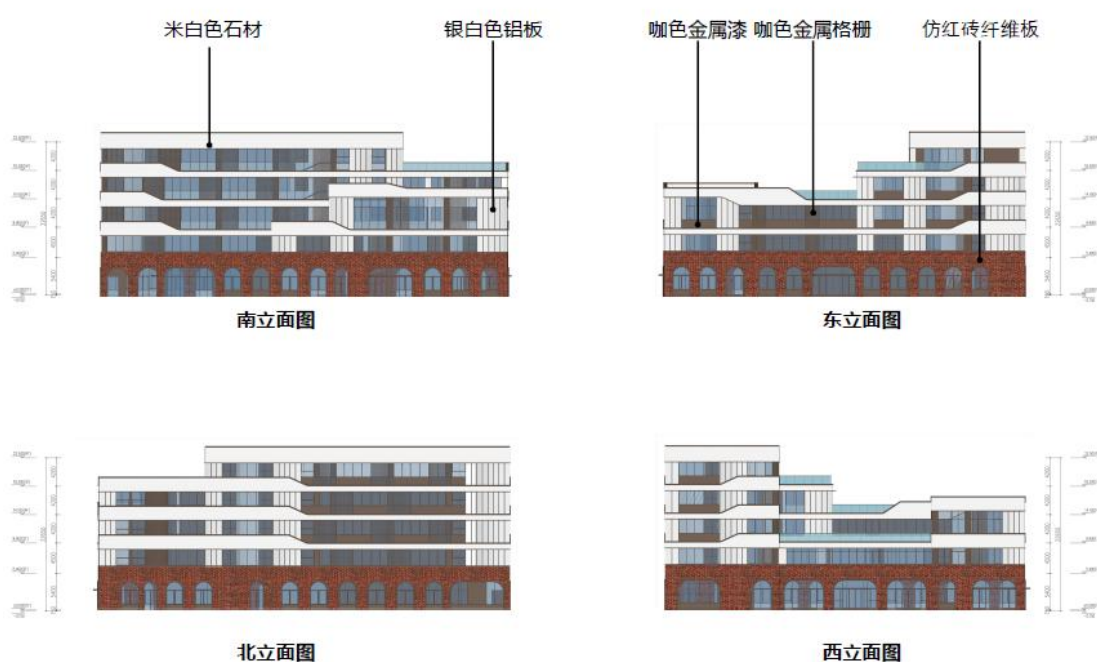
主要竖向构件采用混凝土设计时确定具体等级不低于 C30, 梁板暂定采用 C30 混凝土。

3、砌体

非承重砌体 (用作填充墙) (暂定)

4、混凝土耐久性分类

处于二 a 类环境部分: 外墙、其它和土壤直接接触的构件、积水坑; 其余部分处于一类环境。



七、装修工程

造型设计包括: 门窗的造型设计、顶部的造型设计两部分。

1、门窗的造型设计

(1) 门扇的造型

门扇的造型是装修中重要的组成部分，是体现装修风格的主要表现手段。门型的成功与否，不仅影响整个墙面的装修效果，也影响着整个室内的装修效果。目前流行的门型有日式、欧式和中式三种风格的造型。

（2）门框的造型

门框包括框套和门楣，其造型应同门扇的风格相一致，应根据房型、房高、功能要求确定线型和规格。贴脸、门楣是对门框进行装饰的重要造型。现代派门贴脸较窄，装修效果简洁活泼，其他风格多以直线为主。

（3）窗户的造型

形式上有平开式、推拉式、悬挂式、旋转式等；造型上采用中式直线、方形为主。应根据实际情况，考虑安全、采光等因素来选用窗的造型。

（4）窗套的造型

窗套不仅有加固窗户，增加密封性作用，而且与窗户结合，是墙面的重要装饰项目。窗套与窗扇必须和谐统一。不同的窗套和窗眉，在外形比例、线条构成方面有明显的区别，选型时，必须同装修风格相统一。

2、顶部的造型设计

（1）平板吊顶的造型

这种吊顶使房间顶部平整，给人以整齐，宽敞的感觉，采用平板吊顶，降低了室内高度，给人压抑难受。故一般房间不宜采用，可在

卫生间中考虑使用。

（2）局部吊顶造型

局部吊顶是考虑到室内顶部有水、暖管道，为了美观而对其进行包装，同时加于造型处理。具体形式有异型吊顶和藻井式吊顶两种。

（3）格栅吊顶造型

它以木材做龙骨，装饰板材饰面，实木木线收口，中间镶嵌磨砂玻璃，顶内安装光源。由于顶部均匀和整体照明，清除了平板吊的压抑感，装饰、使用效果均非常好。一般在大厅中应用较多。

（4）灯池的造型

灯池的造型由灯池装饰线、装饰贴角构成，一般在灯的边缘与顶角的中间位置。

（5）灯盘的造型

灯盘是顶部装修中重要的装饰品，特别是在反射灯光照明时，灯盘的装饰作用就更为突出。购买时应根据顶部面积和装饰灯具的大小、风格确定灯盘的直径和花形。

3、饰材选用

项目所有饰材均为防火材料，为保证项目建成后室内空气质量符合国家标准，保证人身健康，采用“绿色饰材”可有效解决这一问题。

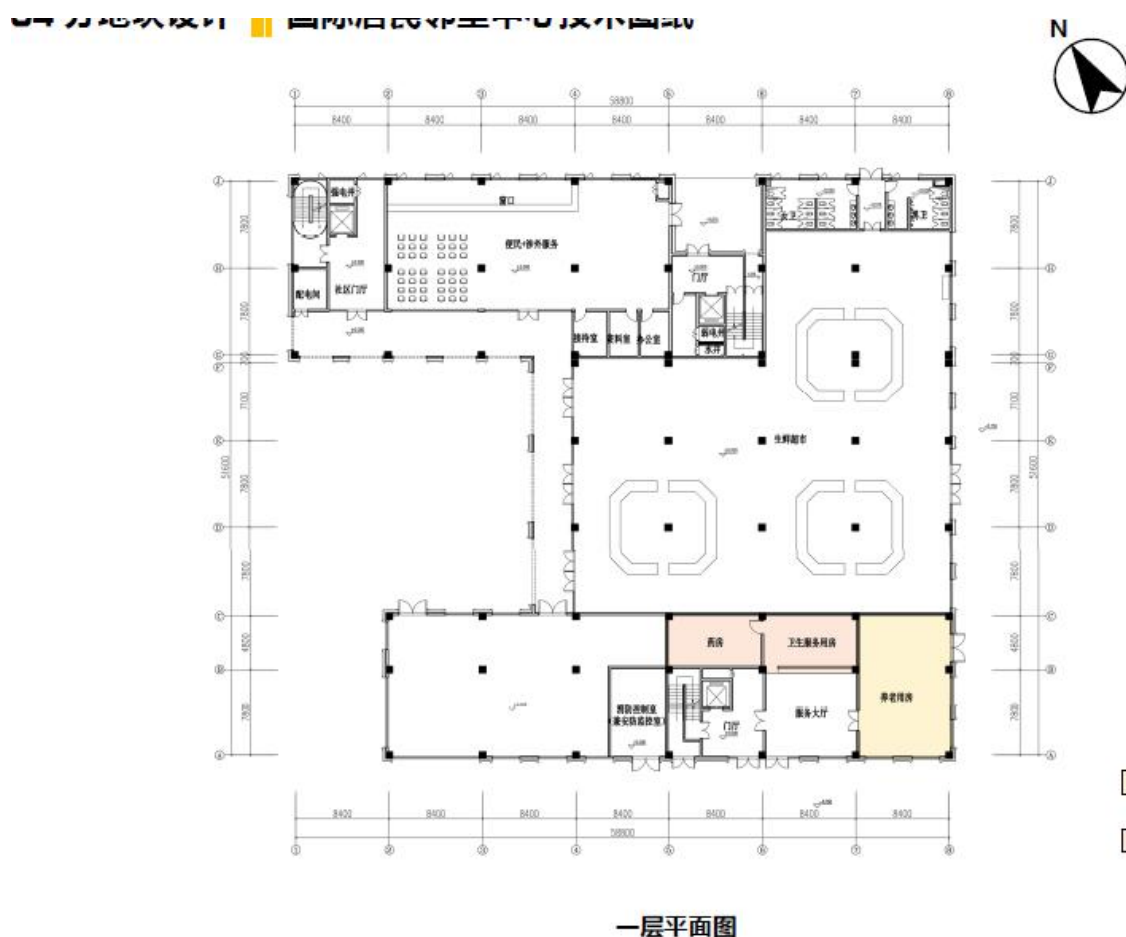
“绿色饰材”是指以环境和环境资源保护为核心概念而设计生产的无毒、无害、无污染的装饰材料。它由国家指定的机构依据有关的环境标准和规定，对产品进行监测和颁发证书，并监督检查，然后以图形的方式告知消费者。该项目建议选用如下饰材：

(1) 分隔墙：分五种：①轻钢龙骨石膏板墙；②轻钢龙骨石膏矿棉夹心保温吸音板；③玻璃隔断，局部石膏板墙。玻璃隔墙用 12mm 厚钢化玻璃，最高高度为 2.4m，最宽达 8m，通透，宽敞，明快，现代的形象，会议室考虑到吸音效果用矿棉夹层。

(2) 地材：可根据不同厕所，铺设大理石、复合地板等。

(3) 板材：可采用轻质复合板、装饰板、防火板、纤维增强硅酸钙板、水泥加压平板、镜面玻璃板等。

(4) 门窗：可采用木、铝门窗、塑钢门窗。塑钢门窗具有保温、密封、隔音、节能，节省钢木材料等特点。



八、道路设计

(一) 道路设计原则

1、平面设计原则

1) 符合城市总体规划，适应庐城的交通发展，构建城区路网交通体系；

2) 突出系统设计理念，结合城市路网规划，研究道路交口节点，合理布置进出口道，使达到路网整体交通均衡、协调，运行安全、有序；

3) 道路平面设计应根据道路等级合理地设置交叉口、沿线建筑物出入口等。

4) 充分考虑道路空间线形的特点，平面线形与纵断面线形的组合应满足行车安全、舒适以及与沿线环境、景观协调的要求，并保持平面、纵断面两种线形的均衡，保证路面排水通畅。

5) 妥善处理近远期关系，近期满足使用功能要求，预留远期规划的条件；

2、纵断面控制因素

1) 现状交口与已设计交口设计高程；

2) 沿线现有建筑物地面标高；

3) 考虑雨、污水规划的要求；

4) 沿线地块用地性质及标高；

5) 城市道路纵面坡长、坡度、竖曲线技术指标要求。

3、纵断面设计原则

1) 纵断面设计应参照规划控制标高并适应临街建筑立面布置及沿路范围内地面水的排放。

2) 为保证行车安全、舒适、纵坡宜缓顺,起伏不宜频繁。

3) 纵断面设计应综合考虑土石方平衡,汽车运营经济效益等因素,合理确定路面设计标高。

4) 纵断面设计应对沿线地形、地下管线、地质、水文、气候和排水要求综合考虑。

5) 充分考虑道路空间线形的特点,做好平面线形与纵断面线形的组合设计,避免不适当的组合。

6) 在满足控制高程要求条件下,考虑道路沿线地形变化,减少对植被和生态环境的破坏。

7) 减少路基填挖高度,节约工程费用。

8) 满足防洪排涝要求。

纵断面设计主要依据城市道路设计规范标准进行设计,结合两侧地形,尽量与之统一,并与平面线形相协调。

9) 横断面方面比选及设计

道路横断面布置应综合考虑道路等级、规划红线、交通功能、用地、工程造价等多方面因素。

1.2.3.2 结构工程

一、设计荷载

基本风压 0.40kN/m^2 ($n=50$);

基本雪压 0.40kN/m^2 ($n=50$);

楼(屋)面活荷载按照《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)取值;

特殊用途楼面的活荷载取值由业主提供。

二、抗震工程

本工程抗震设防烈度为 7 度设防，设计基本地震加速度值为 0.1g，地震分组为第三组。

建筑抗震设防为乙类，结构安全等级为二级，设计使用年限为 50 年。

三、地基基础

项目地基基础设计等级:乙级。

四、上部结构工程

现浇钢筋混凝土楼(屋)面，卷材防水层(二级防水)，保温砂浆保温板层。

多层及低层主体结构建筑采用钢筋混凝土框架结构；地下车库采用混凝土框架结构。

各功能用房设计使用年限为 50 年，建筑结构的安全等级不应低于二级。

五、主要结构材料

1、混凝土

柱混凝土强度等级为:C30~C40；梁、板混凝土强度等级为:C30；柱下独立基础为:C30；柱下条形基础为:C30；非结构构件均采用 C25 混凝土。

2、钢筋

楼板：HRB400 钢筋

柱：纵筋 HRB400E 钢筋，箍筋 HRB400 钢筋

梁：纵筋 HRB400E 钢筋，箍筋 HPB400 钢筋

基础：HRB400 钢筋

3、填充墙

结构外墙采用 MU5.0，200 厚灰砂砖，DMM5 级预拌干混砂浆（其中地下墙体为 DMM7.5 级水泥砂浆）砌筑。内墙采用 200、120 厚 MU5.0 灰砂砖，用 DMM5 级预拌干混砂浆（其中地下墙体为 DMM5 级水泥砂浆）砌筑。灰砂砖容重不大于 10KN/m^3 。

1.2.3.3 给排水系统

一、设计范围

生活给水系统和消防给水系统、污水排水系统及雨水排水系统。

二、给水系统

水源：为市政供水管网，接入管径为 DN100。本工程的室内外生活、消防用水均从周边市政管网给水管接入。

三、排水系统

项目排水系统分为生活污水排水系统和雨水排水系统。生活污水经室外生活污水管道集中合流后进入化粪池预处理后排入院区污水管再外排市政污水管；

屋面雨水及走廊雨水经雨水斗、地漏收集再经雨水立管排至室外雨水管道；室外雨水经道路上雨水口收集后通过室外雨水管就近排至市政雨水管。

四、消防给水系统

消防用水由市政给水管网引入区域内消防水池,由消防泵加压经区域消防管线送到各用水单位。根据《建筑防火设计规范》(GB50016-2014),其室内消火栓消防水量为 15L/S,室外消火栓消防水量为 20L/S,火灾延续时间为 2 小时。

消防水池:消防专用水池与给水泵房贴邻,建于地下室,总有效容积为 216 立方米,结构形式为钢筋混凝土,水池进水管为由市政供水管网引来的一根 DN150 管(其上设给水计量表),水池通气管口及溢流管口设防蚊虫金属网罩。

室内消防管网呈环状布置,消火栓水枪充实水柱长度不小于 10m,消火栓的布置保证同层任何部位均有两股充实水柱同时到达。屋顶设实验用消火栓。

浇洒给水系统

项目室外绿化、道路广场场地浇洒及设备补充用水,系统由地下室给水泵房提供,直接供水至各用水点。总管与生活水管连接处设防水倒流器和计量表。

绿化浇洒、道路广场浇洒给水系统为共用系统,系统采用可升降式洒水栓,洒水栓可临时接浇洒喷头和橡胶水管,主干管敷设于绿地草皮下。

1.2.3.4 电气工程

项目电气工程范围包括供配电系统、照明系统、防雷接地系统和综合布线、网络通信系统。

1、供配电系统

负荷分级：消防、应急、照明用电负荷为二级，其他用电负荷为三级，电源引自室外配电室，放射式供电。

电源：从周边市政电网接入外接电源，供电电压为 220/380V 三相四线制，电源进线设有总配电柜。

供电采用直埋全塑电缆引入工程配电箱。照明、电源插座线路各自由配电箱引出一路，相互独立。导线采用铜芯塑料线穿 PC 高强冷弯阻燃电线管暗敷设，开关、插座采用暗装方式。

照明系统

照明分正常照明、应急照明、室外照明等。

2、照度标准

照度设计值按现行国家标准《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）执行。食堂维持平均照度值不低于 150lx，电梯机房维持平均照度值不低于 200lx，办公室维持平均照度值不低于 300lx，照度均匀度不低于 0.7。走廊、楼梯间平均照度值不低于 100lx。

3、光源及灯具选择

照明干线采用封闭式铜母线，其它干线采用电力电缆，用桥架敷设。

室内照明节能三基色荧光灯（T5 灯管或节能灯）；卫生间等潮湿场所采用防潮型灯具。配电子镇流器，要求显色指数达到 80 以上，补偿后功率因数为 0.95 以上。场区室外道路照明设置低杆庭院灯。

4、防雷与接地

本工程中防雷接地，电气设备保护接地，计算机功能接地等电位联结接地及其他电子设备的功能接地合用同一接地体(联合接地体)，利用梁柱内和基础钢筋作引下线和综合接地装置。综合接地电阻不大于 1 欧姆。

5、主要单体强电设计

(1) 单体强电设计中本着安全、可靠、经济、和理的原则。每个住户户内配电按照照明、普通插座、空调插座等不同使用功能分路配电，并在普通插座回路及柜式空调插座回路设置漏电断路器（漏电电流整定为 30mA），以保证人身安全。住户进线采用铜芯电缆，截面不小于 10 平方毫米。各出线回路截面不小于 2.5 平方毫米。各单体建筑进线设电气漏电火灾监控系统（漏电电流整定为 300mA），以防电气火灾。在负一层设配电间及总配电柜，从总配电柜后按电梯、风机、水泵、公共照明、应急照明等不同负荷分类分别配电。

(2) 装修后照度及照明功率密度应满足《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）的要求。

(3) 地库：消防泵房、防排烟风机、消防应急疏散照明等为一级负荷，其余均为三级负荷，低压配电系统采用放射式与树干式相结合的方式。单台容量较大或重要负荷采用放射式供电；照明及一般负荷采用放射式与树干式相结合的供电方式。

6、弱电设计内容

(1) 管理与监控子系统

设车辆出入与停车管理、紧急广播与背景音乐、物业管理计算机

系统、设备监控系统等子系统，便于物业管理人员的监控与管理。

(2) 安全防范系统

本工程设计主要内容楼宇（可视）对讲呼叫系统。

楼宇对讲系统：每个单体建筑可设置一套可视对讲系统，每个办公间设置一个用户对讲话机（采用安防一体机），用户话机显示屏显示来人图像，并能与室外机通话，开启各单体建筑入口大门电子门锁。且具备与物业安保中心通话及紧急呼救功能。

视频监控系统：在室外主要道路、各单体建筑门厅、电梯、地下车库设置视频监控。

周界安防及电子围栏：电子围栏是目前较为先进的周界防盗报警系统，系统主要由电子围栏主机、前端配件、后端控制系统三大部分组成。通常，电子围栏主机在室外，沿着围墙安装，脉冲电子围栏主机亦通常在室外，通过信号传输设备将报警信号传至后端控制中心的控制键盘上，显示防区工作状态，并远程对外部脉冲主机进行布撤防控制等操作。

电梯五方对讲：电梯五方对讲简单讲是指电梯对讲系统中管理中心主机、电梯轿厢、电梯机房、电梯顶部、电梯底部这五方之间进行的通话。

1.2.3.5 暖通设计

1、通风及防烟设计

对不满足自然排烟条件的防烟楼梯间，防烟楼梯间前室均设置加压送风系统。所有公共卫生间设置机械排风系统。

(1) 地下汽车库按防火分区分别设置机械排风系统，有直通室外的汽车坡道防火分区利用汽车坡道自然进风，或利用地面采光通风竖井自然进风，其余设置机械进风系统。

(2) 地下非机动车库按防火分区分别设置机械排风系统，有直通室外的非机动车坡道防火分区利用坡道自然进风，其余设置机械进风系统。

(3) 地下水泵房、水箱间等设备用房设机械排风及机械进风系统。

(4) 地上主要人员活动房间优先利用可开启外窗自然通风，当自然通风不满足要求时设置机械通风系统。

(5) 变电所设机械送、排风系统，水专业设气体灭火系统，机械送、排风系统兼气体灭火后通风系统。

2、采暖设计

本工程不采取集中供热。

1.2.3.6 消防工程

结合现有地形条件和风向因素，按照国家有关规范，合理进行防火设置及设计。本项目建筑物四周设环形车道，保证消防车的停靠、登高要求，建筑物之间的防火间距大于 13 米。拟建建筑物内部应设疏散楼梯，合理布置，最远疏散间距控制在规范要求之内。采用室内消防栓灭火系统。室外设置环行消防通道和消防供水管网，并在供水管网按标准规定设置消防栓和水泵结合器。

项目食堂建筑，设独立消防系统，当火灾发生时，主要靠每层设

置的消火栓及分散设置的手提式磷酸铵盐干粉灭火器灭火。室外消防用水量为 20L/s，室内消火栓用水量为 15L/s，消火栓型号 SN65，消火栓箱 800X650X240，水枪 $\Phi 19$ ，内胶水带 25M。消火栓的设置必须保证两支水头能够同时到达室内任何地点。室内消防管道为环状管网连接。灭火器的配置：本工程危险等级为中级，单具灭火器最小配置灭火级别 2A，配置 3kg 手提式磷酸铵盐灭火器 24 具。

项目地下建筑为地下停车库，消防水量遵循《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014 的规定选用消防水量。消防系统集中设置在设备间内，经过室外管线将消火栓系统接至本项目内，并在库顶设置成环状。本项目室内消防用水量为 15L/s，室外消防用水量为 25L/s，喷淋用水量为 30L/s。消防水池贮存 2 小时室内及室外消防用水量以及 1 小时喷淋用水量。在地下消防泵房内设置室内消火栓泵、室外消火栓泵及喷淋泵各两台，一用一备。在屋顶设置屋顶消防水箱，内设消火栓、喷淋增压稳压设备一套。

消火栓给水加压泵由设在各个消火栓箱内的消防泵按钮和消防控制中心直接开启消防给水加压泵。消火栓水泵开启后，水泵运转信号反馈至消防控制中心和泵房控制室。消火栓给水加压泵在泵房内和消防控制中心均设手动开启和停泵控制装置，消火栓给水备用泵在工作泵发生故障时自动投入工作。

1.2.3.7 人防工程

1、结构工程

(1) 本工程为丙、丁级人防地下室，结构安全等级为二级，抗

力等级常 6 级。

(2) 人防等效静载：(不考虑上部建筑影响)

顶板(主楼内上部设夹层)不考虑

地下室顶板(覆土 1.5 米) 15kN/m²

外墙 50kN/m²

底板(桩基础)不考虑

临空墙 160kN/m²

相邻防护隔墙 不考虑

与普通地下室相邻隔墙不考虑

人防楼梯梯板正面 50kN/m²

人防楼梯梯板反面不考虑

2、人防构件

顶板 h=250mm

出入口门框墙 h=300mm

相邻防护隔墙 h=250mm。

临空墙 h=300mm

底板 h=400mm

给排水部分：本工程战时可为人员进行掩蔽，平时为地下车库。

战时人员饮用水、生活用水由人防内临战构筑的不锈钢水箱解决。人防污水设集水坑，由手摇泵和电动泵排出室外。

4、暖通部分

人防类别为平战结合人防二等人员掩蔽所。除平时通风系统外，

还设有战时防护通风系统,人防二等人员掩蔽所设计清洁式、过滤式、隔绝式三种通风方式,送风量为清洁式每人每小时 5.1 立方米,过滤式每人每小时 2.1 立方米。

5、照明系统

汽车库采用高效荧光灯或节能灯配电子整流器,选用线吊或链吊式灯具,卡口灯头。防化通信值班室及滤毒室内设置专用插座箱及 AC220 10A 单相三孔插座。在防化通信值班室内应设置专用防化插座箱。在走道、配电室、通风机房等场所设置火灾备用照明,火灾备用照明保持正常照度。在人员掩蔽所、疏散走道、楼梯间等处设有火灾疏散指示照明。战时应急照明及基本通信设施由战时电站 集中供电,供电时间大于防护隔绝时间。

1.2.3.7 室外道路、广场、停车场及绿化工程

1、道路

道路建设以方便车辆进出,人员出行安全为主要目标,同时方便各建筑物之间来往联系,采用主干道道路与支干道路相结合的设计。大门入口主干道进入基地贯穿南北中心路为主干线,其它路为支线。主干线宽为 10m;支线宽为 5m。

用地周边紧邻为城市主干道路,因此在一层平面流线设计上考虑了四面的通达性,结合项目周边道路设置出入口,使人流能从各个方向最短的距离达到目的地。

2、停车场

总体设计应因地制宜,功能分区明确合理又有机联系、布局紧凑、

交通便捷、管理方便。人流、车流、物流流程清晰、组织合理，为企业提供舒适的内、外环境，满足全天候交通和足够的停车位。

3、广场景观设施

基地南侧建设广场、景观等设施，既能美化项目区环境，同时也为工作人员提供了休闲、娱乐的场所，利于缓解工作压力。基地入口广场铺设拼花透水砖，局部点缀景观小品、雕塑；人行道路面采用透水砖。围绕建筑物周边进行造园，结合广场、景观小品，使整个基地环境绿荫环绕。

4、绿化

为美化环境、净化空气，建设一个美丽、环保的基地，绿化面积应尽可能增加。绿地主要集中为沿路绿地等休闲绿地。

（三）项目背景

1.2.1 政策背景

1、国家增强城乡社区服务供给，提升城乡社区服务效能

（1）《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》（2021 年 3 月）

推动社会治理和服务重心下移、资源下沉，提高城乡社区精准化精细化服务管理能力。推进审批权限和公共服务事项向基层延伸，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台，推动就业社保、养老托育、扶残助残、医疗卫生、家政服务、物流商超、治安执法、纠纷调处、心理援助等便民服务场景有机集成和精准对接。

以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。持续推动家政服务业提质扩容，与智慧社区、养老托育等融合发展。

（2）《国务院办公厅关于印发“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》

全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，加快推进农村生活服务便利化。引导市场、社会力量发展社区托育、养老等服务业态。推动物流配送、快递、再生资源回收网点设施辐射符合条件的村（社区），鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服

务业，支持相关企业在村（社区）设置服务网点，满足居民多样化需求。

实施城乡社区综合服务设施补短板工程，鼓励通过换购、划拨、租借等方式，统筹利用社区各类存量房屋资源增设服务设施。有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋开展社区服务。鼓励有条件的地方开展城市社区综合服务体建设，促进便民利民服务集聚集群发展、项目化系统化供给。

（3）《国务院办公厅关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》

围绕国家重大区域发展战略打造新型消费增长极，培育建设国际消费中心城市，着力建设辐射带动能力强、资源整合有优势的区域消费中心，加强中小型消费城市梯队建设。规划建设城乡融合新型消费网络节点，积极发展“智慧街区”、“智慧商圈”。创新无接触式消费模式，探索发展智慧超市、智慧商店、智慧餐厅等新零售业态。

深化步行街改造提升工作，鼓励有条件的街区加快数字化改造，提供全方位数字生活新服务。优化百货商场、购物中心、便利店、农贸市场等城乡商业网点布局，引导行业适度集中。完善社区便民消费设施，加快规划建设便民生活服务圈、城市社区社区综合服务中心和农村社区综合性服务网点。

（4）《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》（国办发〔2022〕9号）

积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流

通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等，与国（境）外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。推动建设城市一刻钟便民生活圈，优化配置社区生活消费服务综合体。

（5）《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》（国办发〔2022〕9号）

实施城市功能完善工程，加强婴幼儿照护机构、幼儿园、中小学校、医疗卫生机构、养老服务机构、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、社区足球场地等设施建设，增加公共活动空间，建设体育公园，完善文化和旅游消费场所设施，推动发展城市新业态、新功能。建立健全推进城市生态修复、功能完善工程标准规范和工作体系。推动绿色城市、森林城市、“无废城市”建设，深入开展绿色社区创建行动。

（6）《中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》（2021年4月23日）

实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，合理确定城市规模、人口密度，优化城市布局，推动城市基础设施体系化网络化建设，推进基于数字化的新型基础设施建设。加快补齐市政基础设施和公共服务设施短板，系统化全域化推进海绵城市建设，增强城市防洪排涝功能。建设完整居住社区，开展城市居住社区建设补短板

行动。依托社会管理信息化平台，推动政府部门业务数据互联共享，打造智慧城市、智慧社区。推进城市社区网格化管理，推动治理重心下移，实现社区服务规范化、全覆盖。

2、安徽省完善公共配套服务，加快中小城市全面发展

(1) 《安徽省人民政府关于印发安徽省国民经济和社会发展的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）

支持合肥申建国际消费中心城市，鼓励有条件的城市打造区域消费中心，建设一批特色消费城市。支持建设全国示范步行街，改造提升一批高品位步行街，建成 60 条省级特色商业示范街。推动传统商业综合体创新转型，促进智慧商圈建设与繁荣。优化社区便民服务设施，大力发展便利店、社区菜店等社区商业，建设社区生活综合服务中心，促进社区生活服务集聚式发展，打造“15 分钟”便民服务圈。

(2) 《安徽省人民政府关于进一步加强城市精细化管理工作的指导意见》（皖政〔2019〕52 号）

以社区为中心，在步行 15 分钟范围内，完善基层公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施，着力打造一批便利群众生活的“15 分钟生活圈”。逐步将绿道建设与城市慢行系统建设相结合，完善城市绿道支路网，形成绿道网络体系。

全面推进城市水环境治理，统筹推进海绵城市建设和城市排水防涝工程，实现水清、岸绿、景美。进一步完善城市绿色开放空间体系，

按照市民出行 300 米见绿、500 米见园的要求，打造街头绿地游园。

(3) 《安徽省人民政府办公厅关于印发加快发展流通促进商业消费若干措施的通知》（皖政办〔2019〕33 号）

支持大中型百货店、连锁超市、专卖店等商贸流通经营主体线上线下融合发展，鼓励传统百货店、闲置场馆、老旧工区域等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心，加快培育发展新型消费载体。优化社区便民服务设施建设，新建和改造一批社区生活服务中心，统筹社区教育、文化、医疗、养老、家政、体育等生活服务设施建设，改进社会服务，打造便民消费圈。在城市规划调整、公共基础设施配套、改扩建用地保障等方面给予支持。

(4) 《关于印发安徽省“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》（皖民基字〔2022〕30 号）

全面推进城市社区“15 分钟便民生活圈”建设，开展社区便民商业服务，完善社区基本保障类服务，鼓励发展特色休闲服务，满足社区居民多样化需求。积极引导市场主体进入社区服务领域、社会力量发展社区托育、养老等服务业态，支持便民商业服务企业开展连锁化、品牌化经营、规范化发展。推动物流配送、快递、再生资源回收网点设施辐射符合条件的村（社区），鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售等生活性服务业，支持相关企业在村（社区）设置网点。

将综合服务设施建设纳入国土空间规划，推进新建社区综合服务设施标准化、规范化建设，确保新建社区商业和综合服务设施面积达

标。根据社区人口结构，按照老年人、未成年人、残疾人优先的原则，合理布局社区医疗卫生、养老、文体等基本公共设施，明确县（市、区）社区服务指导中心、乡镇（街道）社区服务中心、社区服务站、居住小区服务点服务功能和事务范围，促进服务功能差异互补、服务内容衔接配套。

3、合肥市大力推进公共服务基础设施，完善公共服务体系

（1）《合肥市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（2021 年 4 月）

完善消费支持政策，改善消费市场环境，引导大型商业网点向中心商圈集聚，特色消费、专业消费向商业街区集聚，便民消费向社区商业集聚，加强商业设施布局与机场、高铁、地铁等公共交通设施和历史文化景点衔接。推进重点专业市场、商业综合体、商业街区转型升级，打造一批国内知名商圈和特色商业街区，形成更多商业休闲新地标，培育 4 个左右市级中心商圈、10 个以上区级中心商圈、若干个社区商业中心。大力推进城乡便民消费服务中心建设，进一步开拓城乡消费市场，加快形成民生配套有温度、特色商业有品质的便民生活服务圈。

统筹建设全民健身场地设施，通过新建、改造等多种方式完善社区体育设施，加大体育场馆、社区文体设施等补短板力度，推进公共体育设施和学校体育场地免费或低收费开放，建成城镇社区 10 分钟健身圈，人均体育场地面积不少于 2.5 平方米。全力培育社区服务类、公益慈善类、邻里互助类社区社会组织，着力培育农村社区社会组织，

建立社会组织规范运行、监督管理和评估评价机制。

(2) 《合肥市人民政府办公室关于促进商品消费高质量发展的实施意见》（合政办〔2019〕23号）

新建居民社区与配建的商业网点应同步规划设计、同步建设、同步验收、同步交付使用，按照社区面积和居住人口，配置相当比例的社区超市、便利店、餐饮、家政、药店、快递、维修、再生资源回收等服务网点，鼓励建设集公共服务及商业服务于一体的社区生活便民服务中心。鼓励引进境内外知名连锁便利店，支持在社区开设24小时便利店，满足居民个性化、多样化、多层次的服务需求。

(3)《加快推进小城镇新型城镇化建设实施方案》(合政办〔2022〕1号)

强化基础设施建设。统筹实施乡镇市政道路、桥梁、供电、供气、排水、绿化、照明、景观、通信、风貌提升、智慧管理等基础设施建设。全面提升供水水质，保障供水安全。加强防洪排涝能力建设，保障防洪安全。因地制宜推进生活污水治理，扎实开展污水管网建设，加快雨污分流改造。稳步推进生活垃圾分类处置体系建设，完善“村收集、乡镇转运、县（市）处理”运行方式。合理设置雨水花园、植草沟、生态护坡、软质驳岸等，提升雨水吸纳和排放能力。增加公共服务配套。深入推进“厕所革命”，改造提升公共厕所、旅游厕所。合理增加绿地、步道、停车场等场所，增强公共服务功能。利用古树、古井、老建筑等要素建设小公园、小广场等，加快教育、科技、卫生、文化、体育等社会事业设施建设，提升公共服务水平。

1.2.2 项目背景

公共服务能力水平是衡量城市宜居性的一项重要指标，《2017年国务院政府工作报告》中强调要“加快提升公共服务、基础设施、创新发展、资源环境等支撑能力”。

我国正处于高度城市化的阶段，越来越多的人纷纷融入到城市社区空间。作为居民工作、生活、学习的重要场所，不适宜的社区空间给人们工作和生活带来不便，影响到生活质量和工作效率。为了更有效地利用有限的土地资源，节约匮乏的能源，提高居民的物质和精神生活质量，发挥社区特有的邻里文化凝聚力，创造更加适宜的居住环境，我们必须去追寻新的模式，而社区服务概念的发展始终贯穿着以人为本、以交往为本的思想，其最初是源于新城的建设，逐渐成为城市建设的理念。创造健康、充满活力和独特的城市环境，这也为应用“社区服务”概念提供了基础。

“社区服务”是为居民提供文化体育、医疗卫生、养老服务、社区管理及商业等日常生活服务的“一站式”公共服务中心，是现有街道级公共服务中心和社区级公共服务中心的提升版，可以有效促进公共服务资源的有效整合和统筹利用，更好地为居民提供优质、便捷、专业的各类公共服务，增强社区活力与宜居性。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

（1）创建社会和谐文明的现代化生态城区

“社区服务”是为居民提供文化体育、医疗卫生、养老服务、社区管理及商业等日常生活服务的“一站式”公共服务中心，是现有街道级公共服务中心和社区级公共服务中心的提升版，可以有效促进公共服务资源的有效整合和统筹利用，更好地为居民提供优质、便捷、专业的各类公共服务，增强社区活力与宜居性。

（2）提高就业率，推进区域经济发展

项目建成达产后，预计可直接为社会提供 300 个就业岗位，可创造间接就业机会数千个，可提高合肥市群众收入水平，带动当地群众致富，推进区域经济的协调发展，有利于维护合肥市稳定、社会进步和经济繁荣。

（二）经济效益分析

本项目建设可通过运营本项目的社区便民服务，对此进行的宣传、出租，吸引顾客前来消费，刺激该区域消费能力，进一步激发该区域未来经济发展的活力、创造力，为合肥经济开发区经济的高质量发展奠定坚实基础。

此外，项目运营期可凭借着良好的运营能力，能够吸引更多商户入驻社区便民服务进行投资，持续获得可观的便民服务出租收入，提升社区便民服务地产整体价值。营造良好的社区环境能够吸引更多的

居民来此置办房产，将带动周边地产的增值空间。

综合而言，本项目运营良好的社区综合服务中心环境，有助于提升合肥经济开发区影响力，推动该区域的经济又好又快的发展、提升该区域经济发展水平、对于新的经济发展形势下实现合肥经济开发区的经济健康发展具有深远影响。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

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

1.2.1 公共服务设施供给不足

近年来，随着合肥经开区社会经济的飞速发展，城市人口急剧增加，城市规模迅速扩大，配套基础设施须同步建设。目前该区域尚无具备一站式服务能力的公共配套服务设施。项目建设非常必要。项目选址位于合肥经开区核心区域，区域内除单层沿街小商业外无集中社会公共服务设施。

1.2.2 经济发展后的必然需要

近年来，合肥经开区经济飞速发展，人民的生活水平有很大提高，群众对社区服务的要求就越来越强烈。社区服务是一种社会福利性质的社会服务。它是社会保障的不可缺少的重要组成部分。我国的社区服务是以政府为龙头，协调各部门的力量，依靠社区的物质和人力资源，组织和发动社区居民，以立足于民政对象为主、面向社会，通过各种互助和互利性的服务，用以解决社区居民生活中的诸多不便和一些社会生活问题，从而提高社区居民的生活质量；增强社区居民的认同感、归属感和互助、扶助、自助能力；增强社区的整合和总体机制功能，为社会的发展作出一定贡献。

1.2.3 社区服务功能扩展的必然要求

社区服务功能扩展是社会发展到一定阶段的必然需求。随着社会工业化、现代化程度的提高，城市居民的就业机会增多，就业面广，家庭生活水平提高，生活方式、价值观念的改变，居民的生活、工作和闲暇时间的安排向高层次发展，很多家务劳动，如照料无劳动能力的老人，残疾人、对学前儿童抚养、培育等等问题都日趋社会化。

在城市中尤其是大城市因交通、地域环境的限制，靠就业人口自行解决生活上的诸多不便困难较大，为解除居民群众的前顾之忧，更好的从事生产和生活活动。社区群众自治性的管理组织——居民委员会开展了一些便民利民的社区服务项目，并将它统一纳入社区服务中心这个体系之内是较为合适的。因为，服务中心就意味着有其固定的场所和活动的地点，并由当地社区居民参与，从本社区居民需求出发因地、因人、因需要制定设置服务项目。将居委会的组织管理职能与社区服务职能相结合，形成自我管理、自我服务、自我完善、自我发展的社区服务社会化网络主体。

1.2.4 完善城市的配套基础设施，加快城市现代化发展进程

项目的实施进一步完善城区的配套基础设施，而且能够改善城市居民的生活条件，提高城市服务功能，改善投资环境，势必推动城市建设的快速发展。

1.2.5 推进社区建设、提高居民生活质量的迫切需要

随着经济的发展，居民收入从居住环境到基础设施，从生活服务

到文化生活,从治安秩序到人际关系等等,都提出了越来越多的需求,希望得到多方面的服务。比如社区环境问题,社区服务问题,社区治安问题,以及生活方便不方便、卫生不卫生、居住舒适不舒适、精神文化生活丰富不丰富等,迫切需要通过推进社区建设来解决。推进社区建设就是要使社区有能力解决这些问题,通过调动和发挥社区的积极性,依靠社区的力量加强社区的综合管理,进而不断提高居民群众的生活质量,为居民群众创造一个安全、舒适、整洁、方便的生活环境。

因此,本项目的建设不仅是十分必要的,而且十分紧迫。

(2) 项目公益性

本项目项目类型为公益事业,属于专项债券重点支持领域之一。项目建设满足合肥经济技术开发区社会发展要求,能取得明显的社会、经济、环境效益,增加民生福祉和实现经济社会生态协调发展。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,符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

(3) 收益性

根据本项目的建设内容,项目收入主要包括菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

本项目运营成本主要包括水电费、人员成本、修理费和管理费用。

项目实施后,在计算期内(2025年至2046年)内项目收入(运

营业收入)为 13124.48 万元,运营成本为 2866.33 万元,相关税费合计 1447.90 元,可用于还本付息的金额为 8810.25 万元,累计还本付息总额为 7200.00 万元,测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度

(1) 建设投资的合规性

项目总投资为 9988.31 万元,建设内容包括地上建筑面积约 9952.72 平方米,地下建筑面积约 5899.55 平方米。主要建设内容:土建工程、装饰装修、结构工程、给排水工程、电气工程、暖通工程以及配套室外工程。本项目建设内容明确,规模设置合理,建设投资符合城市的总体规划。

(2) 项目成熟度

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。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。项目相关审批情况:

1. 2024 年 11 月 18 日,取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目立项的批复》;

2. 2024 年 11 月 22 日,取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目可行性研究报告的复函》;

3. 2024 年 11 月 22 日,取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目无需办理环评的说明》;

4. 2024 年 11 月 26 日,取得合肥经开区国际社区项目用地预审

与选址意见书。

3.1.3 项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政统筹；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 9988.31 万元。其中，资本金为 5488.31 万元，占项目总投资的 54.95%；计划发行债券 4500.00 万元，占项目总投资的 45.05%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入及成本详细测算依据和测算过程见本方案第五章节“项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

根据本项目的建设内容，本项目运营收入主要为菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入。计算期内项目收入（运营收入）为 13124.48 万元。

项目运营期内成本主要包括水电费、人员成本、修理费、管理费用。计算期内项目运营成本为 2866.33 万元。

本项目收入、成本预测依据参照地方政府执行的收费标准进行测算，测算过程相对明确有效，项目收益测算相对合理。

3.1.5 债券资金需求合理性

(1) 政策合理性

《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、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、新能源项目、新型基础设施等领域。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。

本项目属于社会事业领域，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。

(2) 分年债券资金需求合理性

按照分年投资计划，本计划分两年发行 4500.00 万元债券（2025

年债券需求 3500.00 万元，2026 年债券需求 1000.00 万元，是符合项目建设周期的资金需求的。

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

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）累计可用于还本付息的金额为 8810.25 万元，累计还本付息总额为 7200.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

本项目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，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

(2) 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

1. 自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2. 来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4. 来源于设计单位的风险因素

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5. 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6. 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

商把资金挪为他用等。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。

7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

(2) 影响项目收益的风险

1. 运营风险

运营风险是指生产运营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

在专项债券存续期内，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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券

的利息兑付，因此面临一定财务风险。

(3) 影响融资平衡结果的风险

1. 投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2. 利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

3. 存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

(3) 偿债风险应对措施

1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资

金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

2) 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

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

①实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、区，要求市、区政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市区新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市、区政府。本项目资金拟在安徽省政府政府批准的限额范围内发行。

②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

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

3) 落实加强政府债务预算管理

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

4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

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

3.1.7 绩效目标合理性

(1) 项目总体目标

项目的实施是现有街道级公共服务中心和社区级公共服务中心的提升版，可以有效促进公共服务资源的有效整合和统筹利用，更好地为居民提供优质、便捷、专业的各类公共服务，增强社区活力与宜居性。

(2) 绩效目标

2.1 数量指标：总占地面积约 15.09 亩，总建筑面积约 15852.27 平方米，其中地上建筑面积约 9952.72 平方米，地下建筑面积约 5899.55 平方米。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 9988.31 万元。

2.5 经济效益指标：项目实施后年净收益 300.00 万元以上，发债期满后净收益为 8810.25 万元，足够覆盖项目本息和 7200.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：可创造间接就业机会数千个，可提高合肥市群众收入水平，带动当地群众致富，推进区域经济的协调发展，有利于维护合肥市稳定、社会进步和经济繁荣。

2.7 生态效益指标：设置环境保护管理机构，设专职环保管理人员 1~2 人，负责组织、落实、监督本项目环境保护工作。验收监测的主要内容包括：废气、废水外排口污染物的达标排放情况监测；废

气无组织排放情况监测；厂界噪声监测。

2.8 可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：周边居民满意度提升。

3. 总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

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

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

(二) 绩效目标

项目支出绩效目标表

项目名称	合肥经开区国际社区服务设施项目		使用领域	社会事业	
主管部门	合肥经济技术开发区社会发展局		实施单位	合肥经济技术开发区社会发展局	
项目属性	以前年度延续性项目（）2025 年新增项目（√）				
项目期限	2024 年 10 月至 2046 年 6 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：9988.31 万元			执行率 分值（10）	
	其中：1. 政府专项债券资金 4500.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 5488.31 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：预计 2026 年 12 月完成合肥经开区国际社区服务设施项目建设，运营期年收益达到 300.00 万元以上； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 4500.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 3. 偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。 4. 总体目标：按时保质保量完成本项目的建设与竣工；通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力；“为民服务中心”是为居民提供文化体育、医疗卫生、养老服务、社区管理及商业等日常生活服务的“一站式”公共服务中心，是现有街道级公共服务中心和社区级公共服务中心的提升版，可以有效促进公共服务资源的有效整合和统筹利用，更好地为居民提供优质、便捷、专业的各类公共服务，增强社区活力与宜居性。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	扣除还本付息后，项目有盈余。	5
		社会成本	噪音增多，交通压力加大	程度较低	5
		生态环境成本	大气环境、水环境、声环境污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	地上建筑面积	面积约 9952.72 平方米。	15
			地下建筑面积	面积约 5899.55 平方米。	15
		质量指标	项目验收	100%合格	5
		时效指标	项目建设按期完成率（%）	100%	5
		成本指标	总投资	不超过 9988.31 万元	5
	效益指标	经济效益	年均净收益	≥300.00 万元	5

			债券是否及时还本付息	还本付息 7200.00 万元	5
		社会效益	是否符合地方社会经济发展规划，进一步激发该区域未来经济发展的活力。	是	5
		生态效益	是否降低区域现有的环境质量和功能级别	否	5
		可持续影响	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	当地居民对项目的满意度	≥90%	5

主管单位：合肥经济技术开发区社会发展局

财政部门：合肥经济技术开发区财政局

项目单位：合肥经济技术开发区社会发展局

3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。

本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

经评估，项目建设总体目标较明确，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”。

合肥经开区国际社区服务设施项目

项目事前绩效综合评估得分表

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	立项必要性	4	<p>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；</p> <p>2. 是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>	全部符合得4分，一项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	4	<p>①项目符合本项目是落实《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》（2021年4月）、合肥市人民政府办公室关于促进商品消费高质量发展的实施意见》（合政办〔2019〕23号）新建居民社区与配建的商业网点应同步规划设计、同步建设、同步验收、同步交付使用，按照社区面积和居住人口，配置相当比例的社区超市、便利店、餐饮、家政、药店、快递、维修、再生资源回收等服务网点，鼓励建设集公共服务及商业服务于一体的社区生活便民服务中心。鼓励引进境内外知名连锁便利店，支持在社区开设24小时便利店，满足居民个性化、多样化、多层次的服务需求。依据评分标准，本项得1分。</p> <p>②项目由合肥经济技术开发区社会发展局负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。依据评分标准，本项得1分。</p> <p>③项目属于政府投资项目，属于社会事业，是专项债支持领域和方向。依据评分标准，本项得1分。</p> <p>④本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。社区服务”是为居民提供文化体育、医疗卫生、养老服务、社区管理及商业等日常生活服</p>

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
							务的“一站式”公共服务中心，是现有街道级公共服务中心和社区级公共服务中心的提升版，可以有效促进公共服务资源的有效整合和统筹利用。依据评分标准，本项得1分。
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	项目建设满足合肥经济技术开发区社会发展要求，能取得明显的社会、经济、环境效益，增加民生福祉和实现经济社会生态协调发展。本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。依据评分标准，本项得4分。
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	<p>根据本项目的建设内容，项目收入主要包括菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入。</p> <p>本项目运营成本主要包括水电费、人员成本、修理费和管理费用。</p> <p>项目实施后，在计算期内（2025年至2046年）内项目收入（运营收入）为13124.48万元，运营成本为2866.33万元，相关税费合计1447.90元，可用于还本付息的金额为8810.25万元，累计还本付息总额为7200.00万元，测算覆盖本息倍数为1.22倍。依据评分标准，本项得4分。</p>

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
4	项目投入与收益	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。	<p>1. 项目资金来源渠道、性质、额度明确得3分，一项不符扣1分，扣完本项分值为止；</p> <p>2. 资金能够明确到位，得3分，否则不得分。</p>	6	<p>本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政统筹；除专项债券外，本项目没有其他融资。</p> <p>按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025年计划发行3500.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限20年；2026年计划发行1000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限20年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。</p> <p>本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。依据评分标准，本项得6分。</p>
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。	<p>项目收入来源充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目投入成本充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目收益充分论证，结果合理，得3分，否则不得分。</p>	7	<p>根据本项目的建设内容，本项目运营收入主要为菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入。计算期内项目收入（运营收入）为13124.48万元。项目运营期内成本主要包括水电费、人员成本、修理费、管理费用。计算期内项目运营成本为2866.33万元。</p> <p>本项目收入、成本预测依据参照地方政府执行的收费标准进行测算，测算过程相对明确有效，项目收益测算相对合理。</p> <p>依据评分标准，本项得7分。</p>
6		资金需求合理性	5	债券资金需求合理性。	债券项目投向正确得2.5分，否则不得分；预算测算合理、测算方法科学，	5	<p>（1）政策合理性</p> <p>《安徽省财政厅关于做好2022年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118号）为进一步规范安徽</p>

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
					投入方式最优,投入成本与预期效益是否匹配等,得2.5分,否则不得分。		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。因此,本项目为国家鼓励发展的项目,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。依据评分标准,本项得2.5分。 (2)分年债券资金需求合理性 按照分年投资计划,本计划分两年发行4500.00万元债券(2025年债券需求3500.00万元,2026年债券需求1000.00万元,是符合项目建设周期的资金需求的。依据评分标准,本项得2.5分。
7	绩效目标	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	10	总占地面积约15.09亩,总建筑面积约15852.27平方米,其中地上建筑面积约9952.72平方米,地下建筑面积约5899.55平方米。绩效目标设置明确,本项得10分。

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
	8				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。		
		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、可衡量的指标值予以体现，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，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为止。	10	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。依据评分标准，本项得10分。
9	项目可行性	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，一项不满足扣2分，扣完本项分值为止。	6	实施内容明确、具体，与绩效目标匹配。依据评分标准，本项得6分。
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	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	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，绩效评估分析，项目投资概算及资金筹措方案，项目收益、成本与融资平衡情况，资金管理方案，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方法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

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
				是否有效保障。	理，得2分，否则不得分； 4. 与项目有关的基础设施条件能够有效保障，得2分，否则不得分。		基础设施条件能够有效保障。依据评分标准，本项得8分。
11		过程控制有效性	6	1. 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，项目实施单位为合肥经济技术开发区社会发展局，受到了项目所在地各级组织的大力支持。业务管理制度技术标准健全、完善。 ②项目组织健全、制定了工程实施方案、招标方案、明确投资概算及资金筹措、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。依据评分标准，本项得6分。
12		项目投资合规性	4	项目前期可研以及可研批复是否落地。	全部符合得4分，一项不满足扣2分，扣完本项分值为止。	4	经评估，本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。 1. 2024年11月18日，取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目立项的批复》； 2. 2024年11月22日，取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目可行性研究报告的复函》； 3. 2024年11月22日，取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目无需办理环评的说明》； 4. 2024年11月26日，取得合肥经开区国际社区项目用地预审与选址意见书。依据评分标准，本项得4分。

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
13		项目成熟度	4	项目建设用地、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。	4	<p>本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。</p> <p>项目成熟度完整。依据评分标准，本项得4分。</p>
14	偿债能力保障	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5分，扣完本项分值为止。	10	<p>经计算，项目在计算期内（2025年至2046年）累计可用于还本付息的金额为8810.25万元，累计还本付息总额为7200.00万元，测算覆盖本息倍数为1.22倍。</p> <p>本项目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，偿债计划是可行性的。依据评分标准，本项得10分。</p>
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	<p>依据实施方案、可行性研究报告、初步设计，影响项目偿债风险点为：项目施工进度或正常运行的风险、影响融资平衡结果的风险等，风险点认识全面；</p> <p>一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。</p> <p>二是优化规模结构。</p> <p>三是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，推动在建基础设施早见成效，并完善全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。</p> <p>四是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。</p> <p>五是稳妥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</p>

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
							险底数。 六是项目预期现金净流量优先用于平衡项目还本付息。 七是落实加强政府债务预算管理，专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。 八是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。 依据评分标准，本项得 10 分。
得分合计			100			98	总分值设置为100分，本项目得分为98分
评审结论				“社区服务”是为居民提供文化体育、医疗卫生、养老服务、社区管理及商业等日常生活服务的“一站式”公共服务中心，是现有街道级公共服务中心和社区级公共服务中心的提升版，可以有效促进公共服务资源的有效整合和统筹利用，更好地为居民提供优质、便捷、专业的各类公共服务，增强社区活力与宜居性。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”。			

项目实施机构



主管部门：



财政部门：



四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算

4.1.1 项目合规情况

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。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。项目相关审批情况：

1. 2024 年 11 月 18 日，取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目立项的批复》；

2. 2024 年 11 月 22 日，取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目可行性研究报告的复函》；

3. 2024 年 11 月 22 日，取得《关于合肥经开区国际社区服务设施项目无需办理环评的说明》；

4. 2024 年 11 月 26 日，取得合肥经开区国际社区项目用地预审与选址意见书。

4.1.2 项目投资概算

（1）编制依据

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3、《安徽省建设工程清单计价费用定额》（2018 年版）

4、《安徽省建筑节能定额综合单价表》（2018 年版）

5、建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；

6、设备工程材料价格以市场价格或《安徽工程造价》（2019 年）信息价并参考供应商报价情况估算；

7、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

8、其它部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。

9、近期类似工程项目决算资料，以及近期类似工程中标价。

（2）编制说明

一、工程费用

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资概算，并且参考部分民用建筑造价参考指标进行估算。项目工程费用为 7681.58 万元。

二、工程建设管理费用

工程建设管理费用包括土地使用权费、前期工作咨询费、建设单位管理费、工程监理费、造价咨询服务费、工程勘察设计费、场地准备及临时设施费、基础设施配套建设费、绿建措施费、工程保险费、第三方检测费等。工程建设管理费用为 1649.19 万元，收费标准如下：

1、土地使用权费：每亩按 80 万元，总计 1206.96 万元；

2、前期工作咨询费：国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号），并结合市场计取；

3、建设单位管理费：财政部关于印发《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504 号），并结合市场计取；

4、工程监理费：按发改价格[2007]670号文，并结合市场计取；

5、造价咨询服务费：参考安徽省关于重新制定工程造价咨询服务收费项目及标准的通知（皖价服[2007]86号文），并结合市场计取；

6、工程勘察设计费：《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10号文，并结合市场计取；

7、场地准备及临时设施费：按建安工程费的0.45%计取；

8、基础设施配套建设费：参考皖价费【2008】112号文，按工程费用0.12%计入；

9、绿建措施费：按地上建筑面积15元/m²计算；

10、工程保险费：按工程费用的0.2%-0.5%；

11、第三方检测费：按工程费用的0.3%。

三、预备费

基本预备费是指在项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费，主要指设计变更及施工过程中可能增加工程量的费用。本项目基本预备费按照工程费用和工程建设管理费用之和约5.00%预计，经估算预备费用为467.21万元。

四、建设期利息及发行费用

1. 建设期利息

本项目计划发行债券4500.00万元，占项目总投资的45.05%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025年计划发行3500.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限20年；2026年计

划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目建设期利息为 172.50 万元。

2. 发行费用

本项目计划发行债券 4500.00 万元，发行费用按照发行面值的 1% 计算，发行费用为 4.50 万元。

（3）投资概算

根据《关于合肥经开区国际社区服务设施项目项目立项的批复》、《关于合肥经开区国际社区服务设施项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资概算为 9988.31 万元。其中：工程费用 7681.58 万元，工程建设管理费用 1649.19 万元，预备费 467.21 万元，建设期利息 172.50 万元，发行费用 4.50 万元。

具体投资构成详见下表：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	7681.58	76.91%
2	第二部分：工程建设其他费	1649.19	16.64%
3	第三部分：预备费	467.21	4.68%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	177.00	1.77%
4.1	建设期利息	172.50	1.73%
4.2	发行费用	4.50	0.06%
5	合计	9988.31	100.00%

项目投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	数量	单位	单价（元）	建安 工程费	设备购置费	其他 费用	合计
一	工程费用				7393.58	288.00	0.00	7681.58
(一)	地上建筑				2182.74	0.00	0.00	2182.74
1	国际居民邻里中心	7189.29	平方米		1576.77			1576.77
	社区管理用房	2631.23	平方米	2200.00	578.87			578.87
	文体活动用房	1576.51	平方米	2200.00	346.83			346.83
	卫生服务用房	299.40	平方米	2200.00	65.87			65.87
	便民商业	335.33	平方米	2200.00	73.77			73.77
	便民服务	404.50	平方米	2200.00	88.99			88.99

	菜市场	1061.08	平方米	2200.00	233.44			233.44
	共享厨房	700.70	平方米	2200.00	154.15			154.15
	公厕	80.12	平方米	2200.00	17.63			17.63
	消防控制室	43.16	平方米	2000.00	8.63			8.63
	其他配套用房	57.26	平方米	1500.00	8.59			8.59
2	托育中心	2160.42	平方米	2200.00	475.29			475.29
3	其他配套用房	603.01	平方米		130.68			130.68
	养老用房	574.67	平方米	2200.00	126.43			126.43
	出地面楼梯间	28.34	平方米	1500.00	4.25			4.25
(二)	地下建筑	5899.55	平方米	4000.00	2359.82			2359.82
(三)	室内工程		平方米		2275.02	120.00		2395.02
	装饰装修	15852.27	平方米	500.00	792.61			792.61
	室内给排水工程	15852.27	平方米	220.00	348.75			348.75

	室内强电工程	15852.27	平方米	180.00	285.34			285.34
	室内弱电工程	15852.27	平方米	150.00	237.78			237.78
	室内消防工程	15852.27	平方米	250.00	396.31			396.31
	室内通风工程	15852.27	平方米	120.00	190.23			190.23
	地下车位	120.00	个	2000.00	24.00			24.00
	电梯工程	4.00	部	300000.00		120.00		120.00
(三)	室外配套工程				576.00	168.00	0.00	744.00
	室外道路	2731.21	平方米	450.00	122.90			122.90
	室外供电工程	6570.82	平方米	320.00	210.27			210.27
	室外给排水工程	6570.82	平方米	250.00	164.27			164.27
	环境提升工程	3337.51	平方米	180.00	60.08			60.08
	非机动车停车棚	308.00	m ²	600.00	18.48			18.48
	充电桩	42.00	个	40000.00		168.00		168.00

二	工程建设其他费用						1662.52	1662.52
2.1	土地费用	80 万元/亩划拨					1206.96	1206.96
2.2	前期工作咨询费	参照计价格[1999]1283 号，并结合市场计取					31.98	31.98
2.3	建设单位管理费	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504 号)，并结合市场计取					99.86	99.86
2.4	工程监理费	按国家发改委价格〔2007〕670 号文，并结合市场计取					92.18	92.18
2.5	造价工程咨询服务费	参照安徽省造价咨询服务费收费标准，并结合市场计取					19.20	19.20
2.6	工程勘察设计费	参照《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10 号文并结合市场计取					115.22	115.22
2.7	场地准备及临时设施费	建标【2011】1 号，按工程费用 0.45%计入					34.57	34.57
2.8	基础设施配套建设费	参考皖价费【2008】112 号文，按工程费用 0.12%计入					9.22	9.22
2.9	绿建措施费	按地上建筑面积 15 元/m ² 计算					14.93	14.93
2.10	工程保险费	按工程费用的 0.2%-0.5%					15.36	15.36
2.11	第三方检测费	按工程费用的 0.3%					23.04	23.04
三	预备费				0.00		467.21	467.21

3.1	基本预备费			5%			467.21	467.21
3.2	涨价预备费						0.00	0.00
四	建设投资合计				7393.58	288.00	2129.73	9811.31
五	建设期利息和发行费用				0.00		177.00	177.00
5.1	建设期利息						172.50	172.50
5.2	发行费用	按债券发行金额的 1%					4.50	4.50
六	项目总投资				7393.58	288.00	2306.73	9988.31

(二) 资金筹措方案

4.2.1 资金来源

(1) 资金筹措方案

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政统筹	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
9988.31	5488.31	0.00	0.00	4500.00	0.00
占总投资比例(%)	54.95%	0.00	0.00	45.05%	0.00%

本项目总投为 9988.31 万元，为政府投资项目。其中项目资本金 5488.31 万元，占比 54.95%，项目资本金来源于财政统筹，计划按年度落实。

(2) 分年投资计划

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	合计
1	投资计划	4961.66	5026.65	9988.31
1.1	工程费用	3840.79	3840.79	7681.58
1.2	工程建设其他费	831.26	831.26	1649.19
1.3	工程预备费	233.61	233.60	467.21
1.4	建设期利息和发行费用	56.00	121.00	177.00
2	资金筹措	4961.66	5026.65	9988.31
2.1	财政统筹	1461.66	4026.65	5488.31
2.2	债券资金	3500.00	1000.00	4500.00

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计	2025 年		2026 年	
	发债金额	期限	发债金额	期限
4500.00	3500.00	20 年	1000.00	20 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

4.2.3 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2025 年	2026 年
项目总投资		9988.31	4961.66	5026.65
建设投资		9811.31	4905.66	4905.65
建设期利息及发行费用		177.00	56.00	121.00
资金筹措		9988.31	4961.66	5026.65
资本 金	通过财政统筹	5488.31	1461.66	4026.65
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		4500.00	3500.00	1000.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

5.1.1 项目收入

一、收入来源

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

二、本次项目收益测算基于以下重要假设

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、计算期

本项目发债期限为 20 年，预计最后一年（2046 年）6 月还本，故运营期最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益只计算半年。

四、项目收入（运营收入）测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）来源主要分为菜

市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入和充电桩服务费收入。

1、租金收入

(1) 菜市场摊位出租收入

根据项目建设规模，菜市场交易区建设面积为 1061.08 m²，建成后，规划设置约 15 m²/摊位，共 70 个摊位。租赁考虑风险因素取每三年 6%的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

根据 58 同城及安居客等网站上发布的市区及周边类似用房的租金，合肥市市区菜市场摊位约 12-16 m²/摊位左右，月租金在 1400-7500 元/个，基于谨慎考虑，本项目摊位月租金按 1500 元预计。



海恒菜市场一楼正大门水果摊位

经开-海恒社区 | 海恒农贸市场 | 空置中

档口摊位

档口摊位

16m²
建筑面积

1400元/月
2.92元/m²/天



锦绣菜市场旺区出租，摊位租赁

蜀山-合作化路 | 锦绣紫云花园莲花路商铺 | 空置中

档口摊位 1层

档口摊位 临街 可餐饮 上水

12m²
建筑面积

1600元/月
4.44元/m²/天

蜀山华府骏苑菜市场摊位，总价9万，年租金1万5，独立产证
房屋编码: 3755752

安选 尊享 档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2025-03-13

9万元
7500元/m²

12m²
档口摊位
1层/共1层

建筑面积
物业类型
楼层

区域: 蜀山黄潜望
地址: 潜山路

赵旭
★★★★★
无优交易
所属公司: 天剑群商业
营业执照编码: 92340100MADNMC83XA

电话联系TA

微信扫码进详情

经计算，运营期第一年（2027 年）菜市场摊位出租收入为 $1500 \times 12 \times 70 \times 75\% / 10000 = 94.50$ 万元。

(2) 养老托育用房租金收入

根据项目建设内容项目：养老用房及托育中心向外出租，可出租面积共2735.09平方米，具体如下：

可出租面积一览表		
类别	面积(m²)	功能设置
养老用房	574.67	养老服务中心
托育中心	2160.42	学前教育、技能教育、乐器培训等
合计	2735.09	

预计 2025 年建成运营后，其租金价格参照合肥市社区商铺出租租金单价（出租商铺为业态不限），且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，合肥经开区周边目前类似商铺租金单价 2 元/m². 天左右，考虑到养老用房及托育中心的公益性，出于谨慎性考虑取 25 元/m². 月。

	<p>(出租) 经开区融创城二期一拖二230平商铺</p> <p>经开 - 港澳广场 - 融创城融和园壹天路商铺 空置中</p> <p>临街门面 1至2层</p> <p>边振龙 店祥云科技</p> <p>免租1个月 临街门面 临街 上水 下水 380V 随时可看</p>	<p>230㎡</p> <p>建筑面积</p> <p>1.84万/月</p> <p>2.67元/㎡/天</p>
	<p>海恒街南湖春城临街店铺转让, 上下两层 高性价比...</p> <p>经开 - 南艳湖 - 蔡小晚(南湖春城店) 经营中</p> <p>临街门面</p> <p>个人房东</p> <p>全铺 临街门面 临街 可餐饮 上水 下水</p>	<p>202㎡</p> <p>建筑面积</p> <p>1.6万/月</p> <p>2.64元/㎡/天</p>

租赁考虑风险因素取每三年 6% 的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

则运营第一年（2027 年）养老托育用房租金收入为 $2735.09 \times 25 \times 12 \times 75\% \div 10000 = 61.54$ 万元。

(3) 社区服务用房租金收入

根据项目建设内容项目：社区配套用房、文体活动用房和卫生服务用房向外出租，可出租面积共4507.14平方米，具体如下：

可出租面积一览表		
类别	面积(㎡)	功能设置
社区配套用房	2631.23	服务用房
文体活动用房	1576.51	图书室、台球、乒乓球、书法、摄影等
卫生服务用房	299.4	预防保健科室用房
合计	4507.14	

预计 2025 年建成运营后，其租金价格参照合肥市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，合肥经开区周边目前类似租金单价 1.2 元/m². 天。出于谨慎性考虑取 35 元/m². 月。



直租！高新区 纯一楼 280平 超大门头 好停车业态不限 安选 尊享

蜀山 - 望江西路 | 空置中

临街门面 第1层

蒋炎明 中墅地产

无忧交易 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区

280㎡

建筑面积

1万/月

日租金 1.19元/㎡/天



海恒街南湖春城临街店铺转让，上下两层 高性价比...

经开 - 南艳湖 - 蔡小湾(南湖春城店) | 经营中

临街门面

个人房东

全铺 临街门面 临街 可餐饮 上水 下水

202㎡

建筑面积

1.6万/月

2.64元/㎡/天

租赁考虑风险因素取每三年 6%的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

则运营第一年（2027 年）社区服务用房租金收入为 4507.14×35×12×75%÷10000=141.97 万元。

(4) 便民服务及商业用房租金收入

根据项目建设内容项目：便民服务、便民商业及共享厨房向外出租，可出租面积共1440.53平方米，具体如下：

可出租面积一览表		
类别	面积(m²)	功能设置
便民服务	404.5	咨询
共享厨房	700.7	
便民商业	335.33	商业/邻里中心

合计	1440.53	
----	---------	--

预计 2025 年建成运营后，其租金价格参照合肥市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，合肥经开区周边目前类似租金单价有 1.5 元/m². 天。出于谨慎性考虑取 45 元/m². 月。



The screenshot displays two real estate listings from the 58.com platform. The first listing is for a storefront in the Jing'an District, Linhu Community, Jinhong Jia Garden, with an area of 48m² and a monthly rent of 2000元. The second listing is for a storefront in the same area, with an area of 42m² and a monthly rent of 2000元. Both listings include details about location, area, and contact information.

租赁考虑风险因素取每三年 6% 的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内保持稳定该比例不变。

则运营第一年(2027年)便民服务及商业用房租金收入为1440.53 × 45 × 12 × 75% ÷ 10000 = 58.34 万元。

2、配套服务设施收入

(1) 停车收入

项目计划建设地下停车位 120 个。根据合价服【2018】48 号文相关停车场收费标准，并结合其他社区服务中心公共停车场情况计取。

合肥市发展改革委关于电动汽车充电服务费实行市场调节价的通知

发布时间：2022-02-21 17:02 信息来源：合肥市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】



各县（市）区发展改革委、开发区经贸局，合肥供电公司，各充电设施经营企业：

根据《安徽省定价目录（2018年版）》规定，现就我市电动汽车充电服务费有关事项通知如下：

一、电动汽车充电服务费实行市场调节价。各充电设施经营企业根据经营成本、市场供需自主合理制定充电服务费的收费标准。

充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

二、电动汽车充电服务费实行市场调节价后，各充电设施经营企业要维护市场价格秩序，不得出现串通涨价和价格欺诈等不正当的价格行为。同时，要严格执行明码标价、落实价格公示制度，在经营场所醒目位置公示服务项目、服务内容、收费标准、计价方式等信息，不得在标价之外收取未予标明的费用。要坚持用户自愿原则，不得强制服务、强行收费或只收费不服务，不得通过降低服务质量、减少服务内容等手段，损害消费者的合法权益。

三、本通知自2022年6月1日起执行，此前政策与本通知规定不一致的，以本通知为准。执行过程中，如国家、省另有规定从其规定执行。

新能源汽车充电桩收费为综合电费，由“电费+服务费”组成，其中，充电电费归国家电网（供电公司）收取。本项目仅考虑充电桩充电服务费收入。充电服务费实行市场调节价。

充电服务费收费标准：根据《合肥市人民政府办公室关于印发合肥市进一步促进新能源汽车和智能网联汽车推广应用若干政策的通知》（合政办秘[2023]11号）：支持公共充电设施运营。对接入市级充换电数据监管平台的公共领域充电场站，享受补贴的充电企业收取的充电服务费上限不超过0.6元/kWh（含补贴在内）。谨慎起见，本项目充电服务费取值0.5元/kwh。每日使用时长为3小时；全年按365天计算。

近几年新能源车发展势力强劲，市区代步为主以新能源车为主，经调查，项目区附近5km范围内充电站仅有两处且充电桩较少，那么本项目充电桩车位建成后使用率将会快速增长，使用率按第一年45%、第二年50%、第三55%、第三年及以后按55%计算，价格执行政府指导价，充电服务费价格按照每三年增速6%考虑。

则本项目运营期第一年停车场充电桩车位收入= $42 \times 3 \times 60 \times 0.5 \times 365 \times 45\% \div 10000 = 62.09$ 万元。

五、项目收入汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2046 年）项目收入（运营收入）为 13124.48 万元。其中内菜市场摊位出租收入 2721.69 万元、养老托育用房租金收入 1772.62 万元、社区服务用房租金收入 4089.25 万元、便民服务及商业用房租金收入 1680.24 万元、停车费收入 1135.31 万元、充电桩服务费收入 1725.37 万元。

具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营收入	13124. 48	457. 86	517. 53	577. 19	611. 83	611. 83	611. 83	648. 26	648. 26	648. 26	686. 63
1. 1	菜市场租金收入	2721. 69	94. 50	107. 10	119. 70	126. 88	126. 88	126. 88	134. 49	134. 49	134. 49	142. 56
	单价（元/个/月）		1500. 00	1500. 00	1500. 00	1590. 00	1590. 00	1590. 00	1685. 40	1685. 40	1685. 40	1786. 52
	数量（个）		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1. 2	养老托育用房租金收入	1772. 62	61. 54	69. 74	77. 95	82. 63	82. 63	82. 63	87. 58	87. 58	87. 58	92. 85
	单价（元/m²/月）		25. 00	25. 00	25. 00	26. 50	26. 50	26. 50	28. 09	28. 09	28. 09	29. 78
	数量（m²）		2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

1.3	社区服务用房租收入	4089.25	141.97	160.90	179.83	190.62	190.62	190.62	202.08	202.08	202.08	214.21
	单价（元/㎡/月）		35.00	35.00	35.00	37.10	37.10	37.10	39.33	39.33	39.33	41.69
	数量（㎡）		4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	便民服务及商业用房租收入	1680.24	58.34	66.12	73.90	78.33	78.33	78.33	83.03	83.03	83.03	88.01
	单价（元/㎡/月）		45.00	45.00	45.00	47.70	47.70	47.70	50.56	50.56	50.56	53.59
	数量（㎡）		1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.5	停车费收入	1135.31	39.42	44.68	49.93	52.93	52.93	52.93	56.09	56.09	56.09	59.46
	单价（元/天/个）		12.00	12.00	12.00	12.72	12.72	12.72	13.48	13.48	13.48	14.29
	数量（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

1.6	充电桩服务费收入	1725.37	62.09	68.99	75.88	80.44	80.44	80.44	84.99	84.99	84.99	89.54
	充电桩数量（组）		42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	服务费单价（元/小时）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营收入	13124. 48	686. 63	686. 63	728. 55	728. 55	728. 55	772. 58	772. 58	772. 58	818. 90	409. 45
1. 1	菜市场租金收入	2721. 69	142. 56	142. 56	151. 12	151. 12	151. 12	160. 18	160. 18	160. 18	169. 80	84. 90
	单价（元/个/月）		1786. 52	1786. 52	1893. 71	1893. 71	1893. 71	2007. 33	2007. 33	2007. 33	2127. 77	2127. 77
	数量（个）		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1. 2	养老托育用房租金收入	1772. 62	92. 85	92. 85	98. 44	98. 44	98. 44	104. 33	104. 33	104. 33	110. 60	55. 30
	单价（元/m ² /月）		29. 78	29. 78	31. 57	31. 57	31. 57	33. 46	33. 46	33. 46	35. 47	35. 47
	数量（m ² ）		2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09	2735. 09
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

1.3	社区服务用房租收入	4089.25	214.21	214.21	227.05	227.05	227.05	240.67	240.67	240.67	255.11	127.55
	单价（元/㎡/月）		41.69	41.69	44.19	44.19	44.19	46.84	46.84	46.84	49.65	49.65
	数量（㎡）		4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	便民服务及商业用房租收入	1680.24	88.01	88.01	93.29	93.29	93.29	98.89	98.89	98.89	104.82	52.41
	单价（元/㎡/月）		53.59	53.59	56.81	56.81	56.81	60.22	60.22	60.22	63.83	63.83
	数量（㎡）		1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.5	停车费收入	1135.31	59.46	59.46	63.04	63.04	63.04	66.83	66.83	66.83	70.82	35.41
	单价（元/天/个）		14.29	14.29	15.15	15.15	15.15	16.06	16.06	16.06	17.02	17.02
	数量（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

1.6	充电桩服务费收入	1725.37	89.54	89.54	95.61	95.61	95.61	101.68	101.68	101.68	107.75	53.88
	充电桩数量（组）		42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	服务费单价（元/小时）		0.59	0.59	0.63	0.63	0.63	0.67	0.67	0.67	0.71	0.71
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%

5.1.2 项目总成本测算

本项目总成本主要由运营成本、固定资产折旧费、财务费用组成。其中，运营成本包括水电费、人员成本、修理费和管理费用。

一、运营成本测算

1. 水电费

项目投入使用后，主要为提供租赁服务，其发生的生产、生活等水电费由承租方自行承担，本项目只考虑配备的管理人员日常生活用水用电以及公共区域日常用电和室外场地清扫用水。

根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》公布的 2023 年人均用水量 419 立方米，基于谨慎考虑，本项目暂定年人均用水量为 420 立方米；室外道路浇洒和绿地用水按照安徽省行业用水定额标准。

经测算，年用水量 0.95 万 m^3 ，年用电量 3.26 万 kwh。详见下表：

用水量测算表

序号	用水工程	用水数量 (m^3 /人)	用水量标准	用水总量 (万 m^3)
1	工作人员	12	$420m^3 / 人 \cdot a$	0.50
2	园区道路及室外地面浇洒	2731.21	$0.55m^3/m^2 \cdot a$	0.15
3	绿地用水	3337.51	$0.9m^3/m^2 \cdot a$	0.30
	合计			0.95

用电量测算表

序号	名称	数量 (m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系数	平均功率因素	年工作天数 (天)	日工作时长 (h)	年用电量 (万 kwh)
1	公共照明用电	15852.27	1	0.6	0.75	365	8	2.08
2	人员用电	预估配备人员 14 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；						0.88
3	其他用电	10.00%						0.30
	合计							3.26

参考《安徽省电网销售电价表》、《合肥水费标准》，预测项目电费标准为 0.65 元/KW·h、预测项目水费标准为 3.4 元/t 计，本项目水价、电价按在债券存续期不做增长。

 国家电网 STATE GRID							
安徽省电网销售电价表 皖价商[2020]654号							
用电分类	电量电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (元/千伏安·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	40	30

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分/度；新农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。

2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。

3、315千伏及以下一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

合肥水费标准

费用名称	费用标准	备注
居民生活用水(第一阶梯)	2.85元/立方米	第一级水量基数每户•每年152吨
居民生活用水(第二阶梯)	3.74元/立方米	第二级水量基数每户•每年152-240吨
居民生活用水(第三阶梯)	6.41元/立方米	第三级水量基数每户•每月240吨以上
居民生活用水	3.00元/立方米	暂未实行一户一表计价居民用户
二次供水	1.05元/立方米	——
行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	3.40元/立方米	——
工业生产企业用水	3.40元/立方米	——
经营服务类企业用水	3.40元/立方米	——
特种行业用水	9元/立方米	——

经计算，本项目运营期第一年（2027年）水电费为
 $0.95 \times 3.4 + 3.26 \times 0.65 = 5.35$ 万元。

2. 人员成本

本项目共12名员工，其工资参照2023年合肥市城镇非私营单位租赁和商务服务业就业人员年平均工资87501元，结合合肥市年人均工资水平及福利费，基于谨慎性考虑，管理人员2人，人均工资及福利9万元/年；普通工作人员10人，人均工资及福利6.0万元/年，预计人均人员工资每三年递增6%。

2023年，合肥市城镇非私营单位就业人员年平均工资为119182元，比全省平均水平高15494元；比去年同期增加7163元，增长6.4%。其中，在岗职工年平均工资123864元，同比增长5.2%。			
表1 分行业门类城镇非私营单位就业人员年平均工资			
单位：元、%			
	2023年	2022年	名义增长
合 计	119182	112019	6.4
农、林、牧、渔业	101513	84677	19.9
采矿业	157101	116768	34.5
制造业	115637	112936	2.4
电力、热力、燃气及水生产和供应业	172931	161255	7.2
建筑业	88007	79532	10.7
批发和零售业	102182	95046	7.5
交通运输、仓储和邮政业	102205	100945	1.2
住宿和餐饮业	57920	52527	10.3
信息传输、软件和信息技术服务业	146196	131564	11.1
金融业	193765	165734	16.9
房地产业	75182	84009	-10.5
租赁和商务服务业	87501	74689	17.2
科学研究、技术服务业	159104	152911	4.1
水利、环境和公共设施管理业	87686	99805	-12.1
居民服务、修理和其他服务业	77046	74628	3.2
教育	148583	144452	2.9
卫生和社会工作	194299	177035	9.8
文化、体育和娱乐业	112750	118333	-4.7
公共管理、社会保障和社会组织	152156	149584	1.7

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）人员成本为
 $2 \times 9 + 10 \times 6 = 78.00$ 万元。

3. 修理费

项目建成后，需对房屋和停车位、公共设备等进行维护修理。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按项目固定资产折旧费及摊销费的 5%计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）修理费为
 $316.30 \times 5\% = 15.82$ 万元。

4. 管理费用

管理费用指在生产运营过程中所发生的各项费用，包括办公费、管理费、宣传费、充电桩设备更换成本及其他。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目此项费用按运营收入的 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）管理费用为 $457.86 \times 5\% = 22.89$ 万元。

5. 运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2046 年）内运营成本为 2866.33 万元。其中，水电费用为 104.32 万元，人员成本为 1797.30 万元，修理费为 308.49 万元，管理费用为 656.22 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

二、固定资产折旧费

本项目总投资为 9988.31 万元，折旧和摊销年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，运营期第一年固定资产折旧费及摊销费为 $9988.31 \times (1-5\%) / 30 = 316.30$ 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

三、财务费用

1. 运营期利息

本项目计划发行债券 4500.00 万元，计划分两年发行，2025 年计划发行 3500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在计算期内运营

期利息为 2527.50 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

2. 发行费用

本项目计划申请专项债券 4500.00 万元，发行费用按照发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $4500.00 \times 1\text{‰} = 4.50$ 万元。其中 2025 年发行 3500.00 万元债券，发行费用为 3.50 万元；2026 年计划发行 1000.00 万元债券，发行费用为 1.00 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入

四、项目总成本汇总

综上所述，本项目在运营期内（2027 年至 2046 年）的项目总成本为 11561.68 万元，其中运营成本为 2866.33 万元，固定资产折旧费及摊销费为 6167.85 万元，财务费用为 2527.50 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	水电费	104.32	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
	年用水量（万 t）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	单价（元/t）		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
	年用电量（万度）		3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2	人员成本	1797.30	78.00	78.00	78.00	82.68	82.68	82.68	87.62	87.62	87.62	92.84
	年工资及福利费（万元/人）		9.00	9.00	9.00	9.54	9.54	9.54	10.11	10.11	10.11	10.72
	管理人员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年工资及福利费（万元/人）		6.00	6.00	6.00	6.36	6.36	6.36	6.74	6.74	6.74	7.14

	普通人员（人）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	修理费	308.49	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82
4	管理费用	656.22	22.89	25.88	28.86	30.59	30.59	30.59	32.41	32.41	32.41	34.33
5	运营成本合计	2866.33	122.06	125.05	128.03	134.44	134.44	134.44	141.20	141.20	141.20	148.34
6	固定资产折旧费及摊销费	6167.85	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30
7	财务费用	2527.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	运营期利息	2527.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
8	项目总成本合计	11561.68	573.36	576.35	579.33	585.74	585.74	585.74	592.50	592.50	592.50	599.64

项目总成本费用估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	水电费	104.32	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	2.67
	年用水量（万 t）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	单价（元/t）		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
	年用电量（万度）		3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2	人员成本	1797.30	92.84	92.84	98.42	98.42	98.42	104.28	104.28	104.28	110.52	55.26
	年工资及福利费（万元/人）		10.72	10.72	11.36	11.36	11.36	12.04	12.04	12.04	12.76	12.76
	管理人员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年工资及福利费（万元/人）		7.14	7.14	7.57	7.57	7.57	8.02	8.02	8.02	8.50	8.50

	普通人员（人）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	修理费	308.49	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	7.91
4	管理费用	656.22	34.33	34.33	36.43	36.43	36.43	38.63	38.63	38.63	40.95	20.47
5	运营成本合计	2866.33	148.34	148.34	156.02	156.02	156.02	164.08	164.08	164.08	172.64	86.31
6	固定资产折旧费及摊销费	6167.85	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	158.15
7	财务费用	2527.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	82.50	15.00
	运营期利息	2527.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	82.50	15.00
8	项目总成本合计	11561.68	599.64	599.64	607.32	607.32	607.32	615.38	615.38	615.38	571.44	259.46

5.1.3 相关税费

1. 增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目其中：养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入的增值税为 9%，充电桩服务费收入的增值税为 13%；菜市场摊位出租收入的增值税为 9%。增值税进项税以水电费、修理费和管理费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目工程费用为计算基础，税率为 9%。

2. 房产税：根据（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

3. 关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。本项目选址合肥经开区，城市建设维护税税率为 7%。

3. 关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

4. 关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

5. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在运营期内（2027 年至 2046 年）应交增值税 444.95 万元；税金与附加为 883.73 万元（其中城市建设维护税为 31.15 万元，教育税、地方教育税附加 22.26 万元，房产税为 830.32 万元）；所得税为 119.22 万元，相关税费合计为 1447.90 元。具体详见下表《相关税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金及附加	883. 73	28. 83	32. 67	36. 52	38. 71	38. 71	38. 71	41. 03	41. 03	41. 03	43. 49
1. 1	城市建设维护税(7%)	31. 15	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 2	教育税、地方教育税(5%)	22. 26	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 3	房产税（12%）	830. 32	28. 83	32. 67	36. 52	38. 71	38. 71	38. 71	41. 03	41. 03	41. 03	43. 49
2	应交增值税	444. 95	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2. 1	增值税销项税（9%/13%）		39. 82	44. 97	50. 12	53. 13	53. 13	53. 13	56. 29	56. 29	56. 29	59. 60
2. 2	增值税进项税（6%）		2. 49	2. 66	2. 83	2. 93	2. 93	2. 93	3. 03	3. 03	3. 03	3. 14
2. 3	期初可抵扣进项税(9%)		634. 26	596. 93	554. 62	507. 33	457. 13	406. 93	356. 73	303. 47	250. 21	196. 95
3	所得税	119. 22	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	4. 53
4	税费合计	1447. 90	28. 83	32. 67	36. 52	38. 71	38. 71	38. 71	41. 03	41. 03	41. 03	48. 02

相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金与附加	883.73	43.49	43.49	49.99	53.30	53.30	56.52	56.52	56.52	59.91	29.96
1.1	城市建设维护税(7%)	31.15	0.00	0.00	2.27	4.20	4.20	4.46	4.46	4.46	4.73	2.37
1.2	教育税、地方教育税(5%)	22.26	0.00	0.00	1.62	3.00	3.00	3.19	3.19	3.19	3.38	1.69
1.3	房产税（12%）	830.32	43.49	43.49	46.10	46.10	46.10	48.87	48.87	48.87	51.80	25.90
2	应交增值税	444.95	0.00	0.00	32.43	60.00	60.00	63.71	63.71	63.71	67.59	33.80
2.1	增值税销项税（9%/13%）		59.60	59.60	63.26	63.26	63.26	67.09	67.09	67.09	71.11	35.56
2.2	增值税进项税（6%）		3.14	3.14	3.26	3.26	3.26	3.38	3.38	3.38	3.52	1.76
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		140.49	84.03	27.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	119.22	10.88	10.88	9.70	1.98	1.98	9.24	9.24	9.24	29.99	21.56
4	税费合计	1447.90	54.37	54.37	92.12	115.28	115.28	129.47	129.47	129.47	157.49	85.32

5.1.4 项目利润

项目在运营期内（2027 年至 2046 年）运营收入为 13124.48 万元，税金及附加为 883.73 万元，增值税为 444.95 万元，总成本费用为 11561.68 万元，所得税为 119.22 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 114.90 万元。详细计算内容见《利润估算表》。

利润估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营收入	13124.48	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	686.63
2	税金及附加	883.73	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	43.49
3	应交增值税	444.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	项目成本费用	11561.68	573.36	576.35	579.33	585.74	585.74	585.74	592.50	592.50	592.50	599.64
5	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额 (1-2-3-4)	234.12	-144.33	-91.49	-38.66	-12.62	-12.62	-12.62	14.73	14.73	14.73	43.50
6	弥补以前年度亏损	69.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.73	14.73	14.73	25.40
7	应纳税所得额	476.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.10
8	所得税	119.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.53
9	净利润 (5-8)	114.90	-144.33	-91.49	-38.66	-12.62	-12.62	-12.62	14.73	14.73	14.73	38.97

利润估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营收入	13124. 48	686. 63	686. 63	728. 55	728. 55	728. 55	772. 58	772. 58	772. 58	818. 90	409. 45
2	税金及附加	883. 73	43. 49	43. 49	49. 99	53. 30	53. 30	56. 52	56. 52	56. 52	59. 91	29. 96
3	应交增值税	444. 95	0. 00	0. 00	32. 43	60. 00	60. 00	63. 71	63. 71	63. 71	67. 59	33. 80
4	项目成本费用	11561. 68	599. 64	599. 64	607. 32	607. 32	607. 32	615. 38	615. 38	615. 38	571. 44	259. 46
5	补贴收入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
5	利润总额 (1-2-3-4)	234. 12	43. 50	43. 50	38. 81	7. 93	7. 93	36. 97	36. 97	36. 97	119. 96	86. 23
6	弥补以前年度亏损	69. 59	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
7	应纳税所得额	476. 87	43. 50	43. 50	38. 81	7. 93	7. 93	36. 97	36. 97	36. 97	119. 96	86. 23
8	所得税	119. 22	10. 88	10. 88	9. 70	1. 98	1. 98	9. 24	9. 24	9. 24	29. 99	21. 56
9	净利润（5-8）	114. 90	32. 62	32. 62	29. 11	5. 95	5. 95	27. 73	27. 73	27. 73	89. 97	64. 67

5.1.5 项目可偿债收益

项目在运营期内（2027年至2046年）项目收入为13124.48万元，运营成本为2866.33万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为1447.90元。

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=13124.48-2866.33-1447.90=8810.25万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目收入	13124.48	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	686.63
	运营收入	13124.48	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	686.63
2	项目运营成本	2866.33	122.06	125.05	128.03	134.44	134.44	134.44	141.20	141.20	141.20	148.34
3	占用项目偿债收益的相关税费	1447.90	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	48.02
4	项目可偿债收益	8810.25	306.97	359.81	412.64	438.68	438.68	438.68	466.03	466.03	466.03	490.27

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2027 年-2046 年）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目收入	13124.48	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45
	运营收入	13124.48	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45
2	项目运营成本	2866.33	148.34	148.34	156.02	156.02	156.02	164.08	164.08	164.08	172.64	86.31
3	占用项目偿债收益的相关税费	1447.90	54.37	54.37	92.12	115.28	115.28	129.47	129.47	129.47	157.49	85.32
4	项目可偿债收益	8810.25	483.92	483.92	480.41	457.25	457.25	479.03	479.03	479.03	488.77	237.82

（二）债务还本付息情况

5.2.1 专项债券还本付息情况

一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 4500.00 万元，发行期限 20 年；
2. 债券发行费用为发行面值的 1%，按 4.50 万元测算；
3. 债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；
4. 按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

二、项目融资本息测算

- （1）2025 年支付利息 52.25 万元；
- （2）2026 年支付利息 120.00 万元；
- （3）自 2027 年至 2044 年，每年支付利息 134.50 万元；
- （4）2045 年支付利息 82.50 万元，支付债券本金 3500.00 万元，2045 年本息合计为 3582.00 万元；
- （5）2046 年支付利息 14.50 万元，支付债券本金 1000.00 万元，2046 年本息合计为 1014.50 万元；

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 7200.00 万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表（单位：万元）

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2025 年	0.00	3500.00		3500.00	3.00%	52.50	52.50	
2026 年	3500.00	1000.00		4500.00	3.00%	120.00	120.00	
2027 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2028 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2029 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2030 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2031 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2032 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2033 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2034 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2035 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	

2036 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2037 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2038 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2039 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2040 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2041 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2042 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2043 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2044 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00	135.00	
2045 年	4500.00		3500.00	1000.00	3.00%	82.50	3582.50	
2046 年	1000.00		1000.00	0.00	3.00%	15.00	1015.00	
合计		4500.00	4500.00			2700.00	7200.00	

5.2.2 偿债计划

本项目计划发行债券 4500.00 万元，计划分两年发行，2025 年计划发行 3500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 1000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行面值的 1%。自申请使用资金开始计息之日起二十年存续期内项目应还本付息及发行成本情况如下表所示，具体偿债计划如下：

- (1) 2025 年偿还金额 56.00 万元；
- (2) 2026 年偿还金额 121.00 万元；
- (3) 自 2027 年至 2044 年，每年偿还金额 134.50 万元；
- (4) 2045 年支付利息 82.50 万元，支付债券本金 3500.00 万元，2045 年偿还金额合计为 3582.00 万元；
- (5) 2046 年支付利息 14.50 万元，支付债券本金 1000.00 万元，2046 年偿还金额合计为 1014.50 万元。

以上可得，本项目发债期间偿还金额合计 7200.00 万元，偿还发行费用 4.50 万元。计算内容详见下表《偿债计划表》

偿债计划表（单位：万元）

年份	期初本金金额	本期新增本金	当期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行费用	偿债金额合计	备注
2025 年	0.00	3500.00		3500.00	3.00%	52.50	3.50	56.00	
2026 年	3500.00	1000.00		4500.00	3.00%	120.00	1.00	121.00	
2027 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2028 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2029 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2030 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2031 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2032 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2033 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	
2034 年	4500.00			4500.00	3.00%	135.00		135.00	

2035 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2036 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2037 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2038 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2039 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2040 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2041 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2042 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2043 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2044 年	4500. 00			4500. 00	3. 00%	135. 00		135. 00	
2045 年	4500. 00		3500. 00	1000. 00	3. 00%	82. 50		3582. 50	
2046 年	1000. 00		1000. 00	0. 00	3. 00%	15. 00		1015. 00	
合计			4500. 00			2700. 00	4. 50	7204. 50	

5.2.3 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	4500.00
专项债券利息总额	2700.00
专项债券本息总额	7200.00
市场化融资本金总额	0.00
市场化融资利息总额	0.00
市场化融资本息总额	0.00
总债务本金	4500.00
总债务利息	2700.00
总债务本息	7200.00

（三）偿债指标计算

5 个偿债指标的计算公式和计算过程如下：

$$\begin{aligned} &1. \text{总 投 资 收 益 率} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 投 资} \\ &= 8810.25 / 9988.31 = 0.88 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &2. \text{总 债 务 本 息 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 息} \\ &= 8810.25 / 7200.00 = 1.22 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &3. \text{总 债 务 本 金 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 金} \\ &= 8810.25 / 4500.00 = 1.96 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &4. \text{专 项 债 券 本 息 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 息} \\ &= 8810.25 / 7200.00 = 1.22 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &5. \text{专 项 债 券 本 金 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 金} \\ &= 8810.25 / 4500.00 = 1.96 \end{aligned}$$

（四）资金测算平衡情况

5.4.1 现金流收益测算

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）现金流入为 23112.79 万元，其中，资本金流入为 5488.31 万元，债券资金流入为 4500.00 万元，项目收入流入为 13124.48 万元（政府性基金收入流入为 0.00 万元，专项收入流入为 13124.48 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）现金流出为 22327.58 万元，其中，建设期静态投资流出为 9815.81 万元，运营成本支出为 2866.33 万元，相关税费为 1447.90 元，债务还本付息为 7200.00 万元（专项债券还本付息为 7200.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）净现金流量为 1782.75 万元，期末累计现金结存额为 1782.75 万元。具体详见《项目现金流量表》。

项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	现金流入	4961.66	5026.65	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	23112.79
1	资本金流入	1461.66	4026.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5488.31
1.1	财政统筹资金流入	1461.66	4026.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5488.31
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	3500.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00
2.1	专项债券资金流入	3500.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	13124.48

3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	13124.48
小计	现金流入总额	4961.66	5026.65	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	23112.79
二	现金流出	4961.66	5026.65	285.89	292.72	299.55	308.15	308.15	308.15	317.23	317.23	317.23	21330.04
1	建设期静态投资流出	4909.16	4906.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9815.81
2	运营成本支出	0.00	0.00	122.06	125.05	128.03	134.44	134.44	134.44	141.20	141.20	141.20	2866.33
3	相关税费	0.00	0.00	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	1447.90
4	债务还本付息	52.50	120.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	7200.00
4.1	专项债券还本付息	52.50	120.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	7200.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00
4.1.2	专项债券利息	52.50	120.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	2700.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	4961.66	5026.65	285.89	292.72	299.55	308.15	308.15	308.15	317.23	317.23	317.23	21330.04
三	现金净流量	0.00	0.00	171.97	165.14	277.64	303.68	303.68	303.68	331.03	331.03	331.03	1723.08
1	当年现金净流入	0.00	0.00	171.97	224.81	277.64	303.68	303.68	303.68	331.03	331.03	331.03	1782.75
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	171.97	396.78	674.42	978.10	1281.78	1585.46	1916.49	2247.52	2578.55	

项目现金流量表（续上表）

单位：万元

序号	年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	现金流入	686.63	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45	23112.79
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5488.31
1.1	财政统筹资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5488.31
1.2	其他来源（含单位或 社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项 债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	686.63	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45	13124.48
3.1	政府性基金收入流 入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.2	专项收入流入	686.63	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45	13124.48
小计	现金流入总额	686.63	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45	23112.79
二	现金流出	331.36	337.71	337.71	383.14	406.30	406.30	428.55	428.55	428.55	3912.63	1186.63	21330.04
1	建设期静态投资流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9815.81
2	运营成本支出	148.34	148.34	148.34	156.02	156.02	156.02	164.08	164.08	164.08	172.64	86.31	2866.33
3	相关税费	48.02	54.37	54.37	92.12	115.28	115.28	129.47	129.47	129.47	157.49	85.32	1447.90
4	债务还本付息	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	3582.50	1015.00	7200.00
4.1	专项债券还本付息	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	3582.50	1015.00	7200.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3500.00	1000.00	4500.00
4.1.2	专项债券利息	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	82.50	15.00	2700.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	331.36	337.71	337.71	383.14	406.30	406.30	428.55	428.55	428.55	3912.63	1186.63	21330.04

三	现金净流量	355.27	348.92	348.92	345.41	322.25	322.25	344.03	344.03	344.03	-3093.73	-777.18	1723.08
1	当年现金净流入	355.27	348.92	348.92	345.41	322.25	322.25	344.03	344.03	344.03	-3093.73	-777.18	1782.75
2	期末累计现金结存 额	2933.82	3282.74	3631.66	3977.07	4299.32	4621.57	4965.60	5309.63	5653.66	2559.93	1782.75	

5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）累计可用于还本付息的金
额为 8810.25 万元，累计还本付息总额为 7200.00 万元，测算覆盖本
息倍数为 1.22 倍。具体详见下表、资金平衡测算表。

资金平衡测算表

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	可还本付息资金
2025 年		52.50	52.50	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年		120.00	120.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		135.00	135.00	457.86	122.06	28.83	306.97
2028 年		135.00	135.00	517.53	125.05	32.67	359.81
2029 年		135.00	135.00	577.19	128.03	36.52	412.64
2030 年		135.00	135.00	611.83	134.44	38.71	438.68
2031 年		135.00	135.00	611.83	134.44	38.71	438.68
2032 年		135.00	135.00	611.83	134.44	38.71	438.68
2033 年		135.00	135.00	648.26	141.20	41.03	466.03
2034 年		135.00	135.00	648.26	141.20	41.03	466.03
2035 年		135.00	135.00	648.26	141.20	41.03	466.03

2036 年		135. 00	135. 00	686. 63	148. 34	48. 02	490. 27
2037 年		135. 00	135. 00	686. 63	148. 34	54. 37	483. 92
2038 年		135. 00	135. 00	686. 63	148. 34	54. 37	483. 92
2039 年		135. 00	135. 00	728. 55	156. 02	92. 12	480. 41
2040 年		135. 00	135. 00	728. 55	156. 02	115. 28	457. 25
2041 年		135. 00	135. 00	728. 55	156. 02	115. 28	457. 25
2042 年		135. 00	135. 00	772. 58	164. 08	129. 47	479. 03
2043 年		135. 00	135. 00	772. 58	164. 08	129. 47	479. 03
2044 年		135. 00	135. 00	772. 58	164. 08	129. 47	479. 03
2045 年	3500. 00	82. 50	3582. 50	818. 90	172. 64	157. 49	488. 77
2046 年	1000. 00	15. 00	1015. 00	409. 45	86. 31	85. 32	237. 82
合计	4500. 00	2700. 00	7200. 00	13124. 48	2866. 33	1447. 90	8810. 25
本息覆盖倍数		1. 22					

六、项目风险评估及控制措施

本次拟申请专项债券的合肥经开区国际社区服务设施项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）风险评估情况

6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2. 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6. 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，承包商把资金挪为他用等。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。

7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

6.1.2 项目收益的风险评估

1. 运营风险

风险识别：运营风险是指生产运营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目

前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

3. 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（二）风险控制措施

6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

1. 自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目

前期勘察论证。

2. 来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3. 来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

4. 来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、

文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

5. 来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6. 资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7. 工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.2.2 项目收益的风险控制措施

1. 运营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的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。

2. 市场风险

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总

投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施

1. 投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3. 存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

(三) 敏感性分析

考虑到收入单因素变化因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
运营收入	11812.03	12468.26	13124.48
经营净收益	7497.80	8154.03	8810.25

偿债资金合计	7497.80	8154.03	8810.25
债券还本付息额	7200	7200	7200
债券本息覆盖率	1.04	1.13	1.22

以上考虑了运营净收益从-10.00%到-5.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.04 到 1.13。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、投资者保护措施（还款保障计划）

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

1. 预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2. 统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3. 明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4. 及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

（一）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（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。

根据修订后的《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

（二）明确各部门职责

①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。

②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。

③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，牵头做好债券风险的应急处置工作。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

（三）监测和报告

（1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风

险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

（四）应急处置

（1）启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

(2) 分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。

(3) 市政府应急处置措施。市政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本运营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

(4) 省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支

持市用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

备注：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。

（五）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（六）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请

相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的,依据《中华人民共和国预算法》、《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》(皖政〔2015〕25号)依法追究有关单位和人员责任;对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的,依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例(试行)》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制

合肥经济技术开发区社会发展局、合肥经济技术开发区财政局建立起完善的专项债券资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,组织开展新增债券资金绩效评价工作,确保债券资金合规使用,提高债券资金使用效益,保障投资者合法权益。

八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

（一）募集资金使用

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

（2）募集资金由本级项目主管部门专项用于，严禁用于以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（3）募集资金使用范围。

经财政部门批准的与有关的其他支出。

（二）流入管理

项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用，或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

（三）流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出、经营成本支出和偿债本息支出。

建设资金由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、财政审核，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送主管部门、财政局、发改委同意后，方可从专用账户中拨付资金。

项目管理单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

关于银行贷款本息偿付，由项目单位准备需要到期支付的银行贷款本息，及时足额归集至银行监管账户。

（四）额度管理

（1）专项债券募集资金额度应当在省政府批准的部分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的专项债券分配方案限额拨款。

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

（3）项目管理使用单位未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

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

(五) 年度计划

(1) 实施单位应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度实施单位建设项目收支计划，提出下一年度实施单位建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门审核。

(2) 地方财政部门应当会同项目实施单位在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报市人民政府审定，由市人民政府提交市人大或其常务委员会审查批准后实施。

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

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

(六) 预算执行和决算

(1) 募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

(2) 取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

(七) 募集资金拨付资料

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

1) 项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件。

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

3) 经财政部门批准的与建设有关的其他支出，提供资料包括但不限于：规划、可研、用地、环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

(2) 募集资金拨付资料一式肆份。财政局、项目实施单位、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

(八) 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。

（九）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”。

（十）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。

(十一) 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。

九、项目资产管理方案

（一）资产类型及数量、预估价值

1、资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为固定资产，主要为：总规划建筑面积约 1.6 万平方米其中地上面积约 1 万平方米，地下面积约 0.6 万平方米。

2、预估价值

项目资产预估价值为 9988.31 万元，项目形成资产的预估价值主要基于工程费用及相关建设成本。（注：工程建设其他费用、预备费及建设期利息、发行费作为待摊投资于项目建成后分摊入资产总价值。）

（二）资产权益归属及资产持有单位

1、资产权益归属

所有专项债券资金形成的资产权益归属为合肥经济技术开发区社会发展局所有，纳入国有资产管理体系。

2、资产持有单位

实施单位合肥经济技术开发区社会发展局作为资产持有单位，直接支配专项债形成资产，具体职责包括：

- （1）负责资产产权登记、会计核算及台账管理；
- （2）承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
- （3）定期向合肥经济技术开发区财政局报告资产使用状况及收益情况；

(4) 在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

(三) 资产收入项目及收支安排、上缴财政等

1、资产收入项目及收支安排

(1) 收入来源：根据本项目的建设内容，本项目项目收入（运营收入）主要菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

(2) 收支安排：

综合项目收入和成本计算，项目实施后，在计算期内（2025年至2046年）内项目收入（运营收入）为13124.48万元，运营成本为2866.33万元，相关税费合计1447.90元，可用于还本付息的金额为8810.25万元，优先用于偿还专项债券本息。

2、上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，故运营期内收入扣除经营成本后的运营净收益100%上缴合肥经济技术开发区财政局，合肥经济技术开发区财政局统筹保障专项债券本息偿还。