

# 安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目

## 实施方案

全椒县财政局  
全椒经济开发区管理委员会

二〇二四年十二月三日

# 目录

一、项目情况.....	4
1.1. 项目概况.....	4
1.1.1. 项目名称.....	4
1.1.2. 占地面积 .....	4
1.1.3. 项目建设地点.....	4
1.1.4. 项目建设内容及规模.....	4
1.1.5. 项目所属领域.....	5
1.2. 项目区位.....	5
1.3. 提供的公共产品和服务内容.....	5
1.4. 项目主体.....	5
1.5. 主要技术标准.....	7
二、经济社会效益分析.....	7
2.1. 经济效益分析.....	7
2.2. 社会效益分析.....	8
2.2.1. 项目对社会的影响.....	8
2.2.2. 社会风险分析.....	10
2.2.3. 社会风险应对措施.....	10
2.3. 项目预期绩效评估.....	10
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	11
3.1. 投资估算.....	11
3.1.1. 编制依据.....	11
3.1.2. 编制范围.....	13
3.1.3. 工程其他费依据.....	13
3.1.4. 项目总投资.....	13
3.2. 资金筹措方案.....	15
3.2.1. 资金来源.....	15
3.2.2. 项目实施计划.....	16
3.2.3. 资金使用计划.....	16
3.2.4. 项目资金保障措施.....	17
四、项目预期收益情况.....	18
4.1. 项目收入.....	18
4.1.1. 项目收入种类.....	18
4.1.2. 项目收入预测.....	19
4.2. 项目成本.....	20
4.2.1. 项目成本种类.....	20
4.2.2. 项目成本预测.....	20
4.3. 相关税费.....	22
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	22

5.1. 项目平衡性预测.....	22
六、 专项债券发行方案.....	27
6.1. 发行依据.....	27
6.1.1. 发行主体资格.....	27
6.1.2. 地方政府债务限额管理.....	27
6.1.3. 地方政府债务预算管理.....	28
6.1.4. 建立地方政府债务应急处置机制.....	29
6.2. 发行计划.....	29
6.3. 发行场所.....	29
6.4. 品种和数量.....	30
6.5. 兑付安排.....	30
6.6. 发行费.....	30
6.7. 承销或招投标.....	30
6.8. 信息披露计划.....	31
七、 项目资金管理方案.....	31
7.1.资金筹集.....	32
7.2.资金使用.....	32
八、 项目风险及应对措施.....	32
8.1.主要风险因素.....	33
8.2.防范和降低风险的对策.....	33
8.2.1.自然风险.....	33
8.2.2.政策风险.....	34
8.2.3.经济风险.....	34
8.2.4.技术风险.....	34
8.2.5.社会风险.....	34
8.2.6.内部决策和管理风险.....	35
8.3.投资风险的控制.....	35
九、 区域基本情况.....	36
9.1.区域经济及行业专项规划概况.....	37
9.1.1 区域宏观经济情况分析.....	37
9.1.2.区域财政收支情况.....	43
9.1.3.区域债务情况.....	44
9.2. 项目建设的背景.....	45
9.2.1.政策环境.....	45
9.2.2.安徽全椒经济开发区发展状况.....	48
9.2.3.项目建设的意义.....	51
9.2.4.项目建设的必要性.....	53

# 一、项目情况

## 1.1.项目概况

### 1.1.1. 项目名称

项目名称：安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目（以下简称“本项目”）。

### 1.1.2. 项目占地面积

项目总占地面积 245334.56 平方米（约 368 亩），总建筑面积约 25.96 万平方米标准化厂房及其配套项目。

### 1.1.3. 项目建设地点

全椒县县域。

### 1.1.4. 项目建设内容及规模

项目总占地面积245334.56平方米（约368亩），总建筑面积约 25.96万平方米标准化厂房及其配套项目。其中：1、十谭现代产业园建设“双创基地”，项目占地227亩，总建筑面积14.86万平方米框架结构标准化厂房以及配套设施等；2、在开发区建设占地75.8亩的“失业农民工创业园”标准化厂房，总建筑面积8.2万平方米11栋标准化厂房及其配套设施；3、在开发区建设占地65.3亩的“农民工返乡创业园”标准化厂房，建设2.9万平方米10栋标准化厂房及其服务配套

设施。

1.1.5. 项目所属领域

本项目实施主体全椒经济开发区管理委员会，合法有效存续，具备独立的法律主体资格。

1.2. 项目区位

本项目区位覆盖全椒县境内。

1.3. 提供的公共产品和服务内容

1、十谭现代产业园“双创基地”主要经济技术指标：

序号	名称		单位	数量
1	规划总用地面积		m <sup>2</sup>	245334.56
2	总建筑面积		m <sup>2</sup>	148567.2
3	计算容积率 总建筑面积		m <sup>2</sup>	203257.8
	其中	办公楼	m <sup>2</sup>	11844
		标准化厂房	m <sup>2</sup>	191413.8
4	不计算容积率 总建筑面积		m <sup>2</sup>	731
	其中	配电房（不计容）	m <sup>2</sup>	375
		泵房（不计容）	m <sup>2</sup>	236
		门卫（不计容）	m <sup>2</sup>	120
5	容积率		—	1.33
6	建筑占地面积		m <sup>2</sup>	78682.7
7	建筑密度		%	51.3
8	总绿地面积		m <sup>2</sup>	19900
9	绿地率		%	13.2
10	停车位		个	809
	其中	机动车停车位	个	409
		非机动车停车位	个	400

## 2、开发区失地农民工创业园主要经济技术指标

名称		数值	单位	备注
规划总用地面积		43453	平方米	75.8 亩
计容总建筑面积		82344.5	平方米	
规划总建筑面积		82344.5	平方米	
		建筑面积		占地面积
其中	标准厂房	79000	平方米	20498.39 平方米
	办公楼（含食堂）	3000	平方米	1336 平方米
	门卫	72	平方米	72 平方米
建筑密度		43.3	%	≥40%
容积率		1.6	---	≤1.0
非生产用房占地比		2.8	%	≤7%
非机动车提车位		104	辆	
大型车辆停车位		20	辆	
停车位		174	辆	
绿地率		14.8	&	≤15%

## 3、开发区农民工返乡创业园主要经济技术指标

名称		数值	单位	火灾危险性	备注
总用地面积		43873	平方米		65.3 亩
总建筑面积		29100	平方米		
地上建筑面积		29100	平方米		
计容面积		45600	平方米		
其中	多层厂房	10900	平方米	丙 2 类	
	单层厂房	16500m <sup>2</sup> 计容面积 33000m <sup>2</sup>		丁类	
	服务配套	1700	平方米		
容积率		1.04	%		
建筑占地面积		17637	平方米		
建筑密度		40.2	%		

绿地率	14.8	%		
-----	------	---	--	--

#### 1.4.项目主体

本项目主管机构为全椒经济开发区管理委员会。

#### 1.5. 主要技术标准

本项目按照下列标准进行建设：

- 1、《建筑结构荷载规范》（GB50009—2012）
- 2、《混凝土结构设计规范》（GB50010—2011）
- 3、《建筑地基基础设计规范》（GB50007—2011）
- 4、《建设结构可靠度设计统一标准》（GB50068—2001）
- 5、《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069—2002）
- 6、《建筑设计防火规范》（GB50016—2014）
- 7、《供配电系统设计规范》（GB50052—2009）
- 8、《工业企业噪声控制设计规范》（GB/T50087-2013）
- 9、《通用用电设备配电设计规范》（GB50055—2011）

## 二、经济社会效益分析

#### 2.1. 经济效益分析

还款资金来源于项目的经营收入，即厂房租赁收入和厂房物业服务收入。本项目预计在债券存续期10年内的收入总额为63663.46万元，其中厂房租赁收入62654.91万元，厂房物业服务收入1008.55万元。预计在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入

53302.43万，预计债券到期本息合计总额为40703.30万元，债务本息偿付保障倍数为1.31倍。因此，就项目本身的还款能力和专项偿还保障机制而言，本项目具有较强的偿债能力。

## 2.2. 社会效益分析

### 2.2.1. 项目对社会的影响

1、建设标准厂房，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。

环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。在我国经济体制转轨时期，对于高新技术产业来讲，最重要、最迫切的就是缺乏一个宽松良好的发展环境。建立集聚区标准厂房工业区，将有力促进有关政府职能部门革除计划经济的旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，大幅度提高政府的服务质量和服务水平，从而为工业企业快速发展创造域住的环境。产业新城的建设不仅是硬环境优良、软环境宽松的投资者用武之地，而且也将成为推进政府改革的示范窗口。

2、建设标准化厂房，将成为全椒县经济开发区又一个技术创新和管理创新的策源地。

标准化厂房工业区，将充分发挥产业开发区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在注重科技创新和科技进步的同时，将



更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

### 3、建设标准化厂房，将大幅度增加社会就业。

工业企业尤其是中小科技企业具有很强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。企业在激烈的市场竞争中，还通过资产兼并、重组等方式，分流、安排了大批职工就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

### 4、建设标准化厂房，将成为精神文明建设的重要基地。

中小企业，尤其是中小科技企业是自主开发企业文化研究和实践的成功典范，多数中小科技企业都非常关注企业文化建设，经常研讨企业文化与精神文明建设的热点问题，深层次探讨个人与企业，企业与国家和社会的关系等等，逐步形成了丰富的企业文化内涵。在企业文化建设的过程中，不少中小科技企业特别重视人才的培养和使用，尤其是重视具有研究开发能力、管理经营能力的高层次人才的引进、培养和使用。园区是技术人才和管理人才的聚集地，企业员工能形成浓厚的创新意识、发展意识和民族忧患意识，极大地调动职工爱国、爱党、爱岗的工作热情，将成为传播先进文化、倡导精神文明建设的重要基地。此外，标准化厂房的建设，有利于生态环境建设和经济发

展结台起来,处理好长远与眼前、全局与局部的关系,促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。

2.2.2. 社会风险分析

该项目建设有利于进一步促进全椒县的社会经济发展,具有显著的社会效益,基本上不存在社会风险。不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作,尽量减少对周边居民日常生活的影响,处理好由此产生的各种矛盾,以避免由此产生的社会风险。

2.2.3. 社会风险应对措施

严格遵守环保、市容等部门的规定,及时办理相关手续并大量公示,让附近群众了解施工的紧迫性,充分征求群众谅解;另外,与政府加强联系,加大宣传力度,尽可能群众了解项目对地域社会公益的推动作用。

2.3.项目预期绩效评估

项目绩效目标表

项目名称		安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目		
主管部门		全椒经济开发区管理委员会	实施单位	全椒经济开发区管理委员会
项目属性		<input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目		
项目资金（万元）		项目投资总额：	51767 万元	
		其中：财政拨款	20707 万元	
		债券资金	31060 万元	
总体目标	实施目标（2019 年—2024 年）			
	目标 1：项目产出达到计划要求，增强我县招商引资的竞争力。			

目标 2：项目完工后产生良好的经济效益、社会效益、生态效益和可持续影响情况。 目标 3：项目完工或投入使用后满意度情况。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：工程完工情况	10	预计项目开工后，能够按照合同计划工程量完工。
		质量指标	指标 1：质量达标情况	10	预计项目完工后，项目完成的质量达标产出数与实际的比率为 100%。
		时效指标	指标 1：工期控制情况	10	预计项目能够按照合同计划时间完工。
		成本指标	指标 1：投资控制情况	10	预计项目实际投资与计划投资的比率为 100%。
	效益指标	经济效益指标	指标 1：营运情况	10	投入使用后，厂房租赁和物业收入达到预计，项目营运情况良好。
		社会效益指标	指标 1：招商引资环境	8	预计项目投入使用后，有助于改善招商引资环境。
			指标 2：带动社会就业	8	预计项目投入使用后，将大幅度增加社会就业。
		生态效益指标	指标 1：生态环境影响	10	预计项目投入使用后，改善园区环境，对生态环境未产生不良影响。
		可持续影响指标	指标 1：后续运营成效	10	项目投入使用后，增强招商引资竞争力，园区的运营人员经费有财政保障。
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：社会公众满意度	7	预计通过社会调查，投入使用后，社会公众满意程度会提高。
			指标 2：服务对象满意度	7	预计通过社会调查，投入使用后，入园企业满意程度会提高。
	合计			100	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### 3.1. 投资估算

##### 3.1.1. 编制依据

###### （一）法律法规及政策文件

- 1、国家、省、市、县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要；
- 2、《中共中央 国务院关于促进小城镇健康发展的若干意见》（中发〔2000〕11号）；
- 3、《国务院办公厅关于支持农民工等人员返乡创业的意见》（国办发〔2015〕47号）；
- 4、《关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知》（发改办地区〔2015〕1710号）；
- 5、《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67号）；
- 6、《关于印发国家农村产业融合发展示范园创建工作方案的通知》（发改农经〔2017〕1451号）；
- 7、《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》（发改规划〔2017〕2084号）；
- 8、《安徽省人民政府办公厅关于支持农民工等人员返乡创业的实施意见》（皖政办秘〔2015〕163号）；
- 9、《安徽省人民政府关于印发安徽省新型城镇化发展规划（2016-2025年）的通知》（皖政〔2017〕84号）；
- 10、《中共安徽省委 安徽省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》（皖发〔2018〕1号）；
- 11、《全椒县人民政府工作报告》；
- 12、《全椒县城市总体规划（2014-2030年）》；
- 13、《全椒县土地利用总体规划（2006-2020年）》；

14、国家发展改革委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）

15、《投资项目可行性研究报告》（试用版）国家发展计划委员会发布

16、其他相关的政策法规和技术规划

17、项目单位提供的相关材料。

### 3.1.2. 编制范围

1. 项目主体工程。

2. 公用辅助工程。

3. 设备及安装工程。

4. 其他工程费用：包括建设单位管理费、勘察费、设计费、工程监理费等费用。

5. 预备费：基本预备费。

### 3.1.3. 工程其他费依据

按国家相关标准取费。

### 3.1.4. 项目总投资

项目总投资为 51767 万元。其中工程建设费用 42726.23 万元，工程建设其他费用 5206.18 万元，基本预备费 3834.59 万元。

项目投资估算表

序号	项目	单位	数量	单价 (元/平方米)	投资 (万元)	备注
----	----	----	----	---------------	------------	----

一	工程建设费用				42726.23	
1	十谭现代产业园				21861.24	
1.1	钢结构厂房	平方米	55571.60	1050.00	5835.02	一般装饰 B\C 区
1.2	框架结构厂房	平方米	80270.60	1400.00	11237.88	一般装饰 A 区
1.3	办公楼及展厅	平方米	11994.00	2300.00	2758.62	一般装饰
1.4	配电房、泵房、门卫	平方米	731.00	1800.00	131.58	一般装饰
1.5	场地硬化	平方米	22271.72	220.00	489.98	
1.6	绿化	平方米	19900.48	200.00	398.01	
1.7	土方工程	平方米	150761.20	12.00	180.91	
1.8	室外电力工程	平方米	150761.20	15.00	226.14	架电、配电、亮化
1.9	室外给排水	平方米	50258.00	120.00	603.10	
2	农民工创业园				14053.95	
2.1	框架结构厂房	平方米	79000.00	1400.00	11060.00	
2.2	其他配套用房	平方米	3000.00	1400.00	420.00	
2.3	场地硬化	平方米	15000.00	250.00	375.00	
2.4	绿化	平方米	16500.00	250.00	412.50	
2.5	园区道路	平方米	12535.00	700.00	877.45	
2.6	室外给排水	平方米	50500.00	130.00	656.50	
2.7	室外照明及路灯	平方米	50500.00	25.00	126.25	
2.8	土方工程	平方米	50500.00	25.00	126.25	
3	农民工返乡创业园				6811.04	
3.1	单层钢结构厂房	平方米	16500.00	1500.00	2475.00	计容面积 33000
3.2	多层框架结构厂房	平方米	10900.00	1800.00	1962.00	
3.3	其他配套用房	平方米	1700.00	1800.00	306.00	
3.4	场地硬化	平方米	13000.00	250.00	325.00	
3.5	绿化	平方米	6500.00	250.00	162.50	
3.6	园区道路	平方米	11322.00	800.00	905.76	路宽 14 米
3.7	室外给排水	平方米	43534.00	130.00	565.94	
3.8	室外照明及路灯	平方米	43534.00	25.00	108.84	
3.9	土方工程	平方米	43535.00	25.00	108.84	
二	其它费用				5206.18	

1	土地费用	平方米	245334.56	120	2944.01	368 亩
1	建设单位管理费	项	1		385.19	财建【2002】394号文
2	工程勘察设计费	项	1		863.12	《工程勘察设计收费标准》规定计列
3	建设工程监理费	项	1		260.63	按发改价格【2007】670号规定计列
4	概预算编制费	项	1		256.30	建标〔2007〕164号
5	竣工图编制费	项	1		156.30	建标〔2007〕164号
6	施工图审查费	项	1		145.04	皖价房 2005 109号文
7	招标代理服务费	项	1		75.00	国家计委价格【2002】1980号文
8	环评费	项	1		55.00	计价格[2002]125号
9	工程保险费	项	1		65.58	工程费用的 0.3%
四	预备费用				3834.59	8%
五	项目总投资				51767.00	

### 3.2. 资金筹措方案

#### 3.2.1. 资金来源

##### 1. 资本金来源

本项目总投资51767万元，其中资本金20707万元, 占比40%，资本金来源为单位自筹；余下31060万元通过发行政府专项债券融资解决，占比60%。

##### 2. 融资来源

本项目需融资资金为 31060 万元，采用发行项目收益与融资自求

平衡政府专项债券的方式进行融资。

### 3.2.2. 项目实施计划

#### 1. 项目形象进度安排：

目前本项目前期基础工程已初步开工，根据项目的规模和前期工作情况，工程建设期初步确定为27个月，具体安排为：2019年9月底以前，完成可行性研究、建设资金筹集等前期准备工作。陆续完成施工图设计和工程招投标工作。前期基础工程初步开工建设。2019年10月至2021年11月底以前，完成工程建设，同步完成园区配套道路、管网工程。2021年12月，项目竣工验收。

#### 2. 已取得相关要件如下：

序号	报批手续	取得时间	备注
1	立项批复	2019.09.06	详见附件一：立项批复
2	可行性研究报告批复	2019.09.06	详见附件二：可行性研究报告批复
3	环评批复	2019.09.06	详见附件三：环评批复
4	选址意见书	2019.09.06	详见附件四：选址意见书

### 3.2.3. 资金使用计划

本项目资金使用计划如下：

单位：万元

年份	资本金投入	债务资金投入	合计
2020	1000.00	0.00	1000.00
2021	5000.00	6000.00	11000.00
2022	8000.00	0.00	8000.00
2023	4707.00	25060.00	29767.00
2024	2000.00	0.00	2000.00



合计	20707.00	31060.00	51767.00
----	----------	----------	----------

### 3.2.4. 项目资金保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

#### 1. 项目单位收支变动造成还本付息能力降低

项目单位收支变动风险是指安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。

处理方式如下：

（1）按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

（2）要求项目业主加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（3）如确实出现收入无法按时实现的情况，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，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。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

#### 2. 因债券利率变动造成项目财务成本提高的风险。

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。

处理措施如下：

（1）为控制项目融资平衡风险，要求项目业主合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（2）进一步加强项目资金管理，充分提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## 四、项目预期收益情况

### 4.1. 项目收入

#### 4.1.1. 项目收入种类

本项目未来预期收入主要为经营收入，属于政府性基金收入，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。本项目经营收入分为两种，分别系厂房租赁收入和厂房物业服务收入，详见下表：

项目	租赁收入	物业服务收入	收入合计
2025 年	778.80	27.26	806.06
2026 年	4,205.52	109.03	4,314.55
2027 年	5,147.56	109.03	5,256.59
2028 年	5,886.38	109.03	5,995.41
2029 年	6,357.29	109.03	6,466.32
2030 年	6,865.88	109.03	6,974.91
2031 年	7,415.15	109.03	7,524.18
2032 年	8,008.36	109.03	8,117.39
2033 年	8,649.03	109.03	8,758.06
2034 年	9,340.95	109.03	9,449.98
合计	62,654.91	1,008.55	63,663.45

#### 4.1.2. 项目收入预测

##### 1. 租赁收入

本项目竣工后，2025年10月起预计有建筑面积为25.96万平方米标准化厂房及其配套设施可对外出租以获取收益，参考周边工业园区租赁价格，2026年10月开始租赁时预计租赁价格为200元/平方/年，并参照全椒县近三年GDP增长率取8%递增。2026年预计出租率60%，2027年预计出租率75%，2028年预计出租率85%，2029年起预计出租率为90%，详见下表：

债券存续期内厂房租赁收入一览表

项目	出租率	GDP 增速	出租面积(万平方米)	出租单价 (元/平方米/年)	出租收入 (人民币万元)
2026 年	60%	8%	25.96	200.00	778.80
2027 年	75%	8%	25.96	216.00	4,205.52
2028 年	85%	8%	25.96	233.28	5,147.56
2029 年	90%	8%	25.96	251.94	5,886.38
2030 年	90%	8%	25.96	272.10	6,357.29
2031 年	90%	8%	25.96	293.87	6,865.88
2032 年	90%	8%	25.96	317.37	7,415.15
2033 年	90%	8%	25.96	342.76	8,008.36
2034 年	90%	8%	25.96	370.19	8,649.03
2035 年	90%	8%	25.96	399.80	9,340.95
合计					62,654.91

##### 2. 物业服务收入

本项目竣工后预计有建筑面积为25.96万平方米标准化厂房及其配套设施对外出租，收取物业费参照《滁州开发区标准化厂房经营管理暂行办法》的物业费收费标准按0.35元/平方米/月计算。

**债券存续期内厂房物业服务收入一览表**

项目	收费面积（万平方米）	单价（元/平方米/年）	服务收入（人民币万元）
2026 年	25.96	0.35	27.26
2027 年	25.96	0.35	109.03
2028 年	25.96	0.35	109.03
2029 年	25.96	0.35	109.03
2030 年	25.96	0.35	109.03
2031 年	25.96	0.35	109.03
2032 年	25.96	0.35	109.03
2033 年	25.96	0.35	109.03
2034 年	25.96	0.35	109.03
2035 年	25.96	0.35	109.03
合计			1,008.55

项目在债券存续期内，厂房租赁收入为62,654.91万元；厂房物业服务收入1008.55万元，本项目在债券存续期内经营收入共63663.46万元。

### 4.1.3 收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、参考文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

## 4.2. 项目成本

### 4.2.1. 项目成本种类

本项目成本种类包括项目运营成本，包括运营成本、财务成本。

### 4.2.2. 项目成本预测

项目年经营成本估算表

单位：万元

项目	人员经费	原料动力费	维修维护费	税费	其他费用	经营成本合计	财务成本	成本合计
2026 年	49.50	39.50	10.15	80.61	5.30	185.05	964.33	1,149.38
2027 年	198.00	158.00	40.59	431.46	21.20	849.25	964.33	1,813.58
2028 年	198.00	158.00	40.59	525.66	25.72	947.97	964.33	1,912.30
2029 年	198.00	158.00	40.59	599.54	30.82	1,026.95	964.33	1,991.28
2030 年	198.00	158.00	40.59	646.63	33.25	1,076.47	875.83	1,952.30
2031 年	198.00	158.00	40.59	697.49	35.86	1,129.94	787.33	1,917.27
2032 年	198.00	158.00	40.59	752.42	38.69	1,187.70	787.33	1,975.03
2033 年	198.00	158.00	40.59	811.74	41.74	1,250.07	787.33	2,037.40
2034 年	198.00	158.00	40.59	875.81	45.04	1,317.44	524.37	1,841.80
2035 年	198.00	158.00	40.59	945.00	48.60	1,390.19	199.20	1,589.39
合计	1,831.50	1,461.50	375.46	6,366.35	326.22	10,361.02	7,818.71	18,179.73

### 1、人员经费

人员经费主要系项目建成投入使用后将新增管理人员50人，参照全椒县人员薪资情况，按3000元/人\*月进行计算，福利按年工资总额的10%/年计算。

### 2、原料及动力费

根据项目的特点，项目建成投入使用后原辅材料成本较少，仅为少许办公材料耗用，按照100万元/年计算；燃料动力消耗主要为水、电，水电均按当地售价计，预计58万元/年。

### 3、维修维护费用

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修养护，按照固定资产年折旧额的2%进行计算，预计每年为40.59万元（项目建成后房屋及建筑物采用直线法计提折旧，折旧年限为20

年，残值率按5%，每年计提折旧系2,029.50万元）。

#### 4、税收税费

税收税费主要系应缴纳的增值税及附加税，其中增值税按照收入的10%计缴，附加税按照应缴增值税的1%计缴（城市维护建设税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%）。

#### 5、其他费用

其他费用主要系其它管理及营业费用等，按照年收入的0.5%计算。

#### 6、财务成本

参照其他债券发行情况，债券利息按照4%进行测算，发行费用按照发行金额的0.11%进行测算。

### 4.3. 相关税费

安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目建设，根据国家相关文件，按章缴纳各项税费。

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 5.1. 项目平衡性预测

#### （一）项目收益

债券存续期内项目总收入为63663.45万元，减去经营成本10361.02元，项目收益为53302.43万元。

#### （二）债券应付本息

本次计划通过债券融资31,060.00万元，，2020年已融资6,000.00万元（2020年5月第三批融资6,000.00万元，实际利率2.95%），2023年已融资5,000.00万元（2023年7月已融资5,000.00万，实际利率2.74%），2024年计划融资10,100.00万元（2024年5月发行3,000.00万元，利率为2.41%；根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知,本批次将取得债券资金7,100.00万元，系全椒县美丽乡村振兴建设项目2024年2月5日发行取得的专项债券资金并入本项目使用，利率为2.53%，期限10年），2025年计划融资9,960.00万元，本次债券的发行期限为10年，每半年付息一次，已发行部分按照实际利率测算，未发行部分按照4.00%进行测算，具体如下：

人民币单位：万元

项目	债券融资	发行费用	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2020 年	6,000.00	6.60		6,000.00	88.50	88.50
2021 年		-		6,000.00	177.00	177.00
2022 年		-		6,000.00	177.00	177.00
2023 年	5,000.00	5.50		11,000.00	177.00	177.00
2024 年	10,100.00	11.11		21,100.00	439.97	439.97
2025 年	9,960.00	10.96		31,060.00	765.13	765.13
2026 年				31,060.00	964.33	964.33
2027 年				31,060.00	964.33	964.33
2028 年				31,060.00	964.33	964.33
2029 年				31,060.00	964.33	964.33
2030 年				25,060.00	875.83	6,875.83
2031 年			6,000.00	25,060.00	787.33	787.33
2032 年				25,060.00	787.33	787.33
2033 年			5,000.00	20,060.00	787.33	5,787.33
2034 年			10,100.00	9,960.00	524.37	10,624.37
2035 年			9,960.00		199.20	10,159.20
合计	31,060.00	34.17	31,060.00		9,643.30	40,703.30

### （三）融资平衡情况

本项目债券存续期内项目收益63663.45万元, 债券还本付息总额为40703.30万元, 能够合理保障偿还本期债券本金和利息, 可以实现项目收益与融资自求平衡。项目融资平衡表如下表所示:



1、项目平衡性预测单位：万元

年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	-	-					806.06	4,314.55	5,256.59
经营收入	-	-					806.06	4,314.55	5,256.59
2.经营活动支付的现金	-	-					185.05	849.25	947.97
3.经营活动产生现金流小计	-	-					621.00	3,465.31	4,308.62
<b>二、投资活动产生的现金流</b>									
1.支付项目建设资金	6,904.90	1,823.00	2,823.00	7,817.50	14,648.93	15,890.91			
2.投资活动产生现金流小计	-6,904.90	-1,823.00	-2,823.00	-7,817.50	-14,648.93	-15,890.91			
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金	1,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	5,000.00	6,707.00			
2.债券融资款	6,000.00	-		5,000.00	10,100.00	9,960.00			
3.债券发行费	6.60	-		5.50	11.11	10.96			
4.偿还债券本金									
5.支付债券利息	88.50	177.00	177.00	177.00	439.97	765.13	964.33	964.33	964.33
6.融资活动产生现金流合计	6,904.90	1,823.00	2,823.00	7,817.50	14,648.93	15,890.91	-964.33	-964.33	-964.33
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金		-			-	-	-	-343.33	2,157.65
2.期内现金变动	-	-	-	-	-	-	-343.33	2,500.98	3,344.29
3.期末现金	-	-	-	-	-	-	-343.33	2,157.65	5,501.94

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								
1.经营活动产生的现金	5,995.41	6,466.32	6,974.91	7,524.18	8,117.39	8,758.06	9,449.98	63,663.45
经营收入	5,995.41	6,466.32	6,974.91	7,524.18	8,117.39	8,758.06	9,449.98	63,663.45
2.经营活动支付的现金	1,026.95	1,076.47	1,129.94	1,187.70	1,250.07	1,317.44	1,390.19	10,361.02
3.经营活动产生现金流小计	4,968.46	5,389.85	5,844.97	6,336.48	6,867.32	7,440.62	8,059.79	53,302.43
<b>二、投资活动产生的现金流</b>			-					-
1.支付项目建设资金								49,908.24
2.投资活动产生现金流小计								-49,908.24
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								20,707.00
2.债券融资款								31,060.00
3.债券发行费								34.17
4.偿还债券本金		6,000.00			5,000.00	10,100.00	9,960.00	31,060.00
5.支付债券利息	964.33	875.83	787.33	787.33	787.33	524.37	199.20	9,643.30
6.融资活动产生现金流合计	-964.33	-6,875.83	-787.33	-787.33	-5,787.33	-10,624.37	-10,159.20	11,029.53
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	5,501.94	9,506.07	8,020.10	13,077.73	18,626.88	19,706.88	16,523.13	
2.期内现金变动	4,004.13	-1,485.98	5,057.64	5,549.15	1,079.99	-3,183.74	-2,099.41	
3.期末现金	9,506.07	8,020.10	13,077.73	18,626.88	19,706.88	16,523.13	14,423.73	

## 六、专项债券发行方案

### 6.1. 发行依据

#### 6.1.1. 发行主体资格

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

#### 6.1.2. 地方政府债务限额管理

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，

根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### 6.1.3. 地方政府债务预算管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（一）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（二）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大

会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

6.1.4. 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。

6.2. 发行计划

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限	发行利率
2020	0.6 亿元	10 年期	2.95%
2023	0.5 亿元	10 年期	2.95%
2024	1.01 亿元	10 年期	已发行利率按 2.95% 计算，未发行利率按 4.00% 计算
2025	0.996 亿元	10 年期	已发行利率按 2.95% 计算，未发行利率按 4.00% 计算

6.3. 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。

#### 6.4. 品种和数量

2019年安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划发行10年期记账式固定利率附息债，该项目计划通过债券融资31,060.00万元，占总投资60%，发债期限10年（含建设期），其中2020年已融资6,000.00万元（2020年5月第三批融资6,000.00万元，实际利率2.95%），2023年已融资5,000.00万元（2023年7月已融资5,000.00万，实际利率2.74%），2024年计划融资10,100.00万元（2024年5月发行3,000.00万元，利率为2.41%；根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本批次将取得债券资金7,100.00万元，系全椒县美丽乡村振兴建设项目2024年2月5日发行取得的专项债券资金并入本项目使用，利率为2.53%，期限10年），2025年计划融资9,960.00万元，均用于项目建设，每半年付息一次，已发行部分按照实际利率测算，未发行部分按照4.00%进行测算。

#### 6.5. 兑付安排

本项目10年起债券每半年付息一次，按还款计划还款。

#### 6.6. 发行费

债券发行费用按照发行金额的0.11%进行测算，发行费用5.5万元。发行涉及的会计师事务所、律师事务所等费用从自有经费中安排。

#### 6.7. 承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

## 6.8. 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本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

## 七、项目资金管理方案

为确保安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目建设的顺利进行，最大限度发挥项目建设资金充分保障工程进度和提高工程质量的作用，规范工程项目的资金管理、规范支出行为，明确相关职能部门权限，提高工作效率，根据相关法律法规的规定，结合基本建设管理工作实际，针对项目资金的流入流出制定相应管理方案。

## 7.1. 资金筹集

建设资金来源主要包括财政预算安排的建设资金和发行政府非标专项债券取得的债券资金，筹集的建设资金必须存放于专用帐户中，专款专用。

## 7.2. 资金使用

严格建设工程项目的付款及审批制度，建设工程的进度款和结算款严格按照合同约定的条款办法支付。因特殊情况，未到支付节点需提前支付的，必须报分管基建工作管理领导审批。

工程进度款支用需履行申报审批程序，先由施工单位按照施工合同约定的时间节点，对已完成且合格工程量申报；再由监理单位审核，对施工单位报送的材料及本期工程进度、工程质量进行全面审查核算；最后经过建设单位审核，以施工合同为主要依据，以实际完成工程量及工程价款为主要审核内容，严格控制拨付工程进度款累计总额。

工程竣工结算也要履行审批支付程序，工程竣工验收后，由施工单位递交竣工结算书及完整的结算资料，报监理单位初步审核。监理单位对工程结算资料初步审核并签署审核意见加盖印章后，报项目办进行工程竣工结算审核。工程结算资料由项目办审核后送审计部门安排审计，审计部门由审计局确认，审计结果需要在审计局备案，备案结果作为单体工程项目最终的结算价格。按照合同约定，扣除质量保证金后，进行工程审定结算款的审批支付。质量保证金在质保期满后，由施工单位提交工程质保金支付申请，工程项目使用单位审核后，由财务管理部门依据合同条款支付质保金。

# 八、项目风险及应对措施



## 8.1. 主要风险因素

本项目的风险因素存在于市场、资金、社会、财务等方面，如下表所示。

风险因素和风险程度分析表

序号	风险因素	风险程度	说明
1	市场	一般	
1.1	销售价格及租金	一般	工业房地产销售价格及商业物业租金经过多方法综合测算，具有较强的科学性，测算倾向较为保守，但由于市场的不确定性，仍存在一定风险。
1.2	竞争力	较小	区位、交通、市政配套等条件突出，地块形状方正，面积适中，项目业主自生具有引领市场能力，竞争力较强。
2	融资	一般	
2.1	债务资金	一般	有待银行评估。
2.2	自有资金	较小	项目业主拥有大量优质资产，自筹部分可通过各种渠道解决。
3	社会风险	较小	详见可研社会评价章节。
4	财务风险	较小	详见可研财务评价章节。

从上表可以看出，影响本项目的风险因素及其程度总体一般，无对项目可产生灾难性的风险存在。

## 8.2 防范和降低风险的对策

### 8.2.1 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的生产过程和经营过程造成的影响，以及对建筑业产生直接破坏，从而对项目开发商

和经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：洪水灾害风险、火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

### **8.2.2 政策风险**

政策风险是指由于政策的潜在变化给标准厂房市场中建设者与租赁者带来各种不同形式的经济损失。政府的产业政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对标准厂房市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

### **8.2.3、经济风险**

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险等。

### **8.2.4、技术风险**

该产业技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产业投资和经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或

计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险等。

### **8.2.5、社会风险**

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对酒店市场的影响，从而给从事该产业和经营的投资者带来损失的可能性。该产业市场的社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

### **8.2.6、内部决策和管理风险**

内部决策和管理风险是指由于开发商策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

## **8.3 投资风险的控制**

风险即不确定性，项目的开发投资实际上是以冒风险为代价来获得收益，利益大，风险也高，这一点是建筑行业中的一条客观规律。与其说投资决策时对项目的选择，还不如说是对风险的选择，是对利益与风险的权衡。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。建议本项目提升管理水平，形成特色经营，不断创新，化风险为竞争优势。同时采用风险管理模式，敏锐地洞察识别分析潜在风险，最终提高企业核心竞争力赢得市场。

企业应建立宏观经济、政策的研究小组或聘请专家及专业人士作为长期顾问，及时了解并进行趋势研究，根据形势的变化及时调整项目操作思路及营销策略。

该项目控制风险的具体方式包括三项措施：

一是通过加快进度来回避风险。建设经营周期越长项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，建设经营周期越长项目建成以后的政治形势也越难预测。所以回避项目建设经营风险的办法尽快完成建设项目。针对该项目，我们采取提高建设速度、利用法律手段、来保证项目工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样极可能避免不必要因素的影响。

二是通过市场调查来降低风险。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得的信息有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制旅游业投资过程中的风险。

三是通过加强管理来控制风险。良好的项目管理是重要的保证。从投资建设来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。聘请有经验的技术和销售人员进行指导是非常有必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

## 九、区域基本情况

## 9.1. 区域经济及行业专项规划概况

全椒县位于安徽省东部，滁州市南部，地处北纬  $31^{\circ} 51' - 32^{\circ} 15'$ ，东经  $117^{\circ} 49' - 118^{\circ} 25'$ ，介于安徽省会合肥和江苏省会南京之间。全县总面积 1568 平方千米，东依南京 48 千米，西接合肥 98 千米，北邻滁州市区 18 千米，南距马鞍山 70 千米，距上海 360 千米。沪陕、沪蓉高速公路和沪汉蓉、京沪高铁均贯穿全境。四周分别与滁州市南谯区、南京市浦口区、马鞍山市和县、马鞍山市含山县、合肥市巢湖市、合肥市肥东县接壤。



### (二) 自然环境

#### 1、地质构造

全椒县域在地质构造上处于扬子准地台滁河断褶带的北侧。县内

南部为第四系覆盖，西部有中古界变质火山岩出露，震旦系、寒武系、奥陶系分布于西北山区，白垩系零星分布。县城属于奥陶系，厚 520 米。土层大多为第四系粘土覆盖，沿河两边-6m 以下普结有红砂岩，地基承载力  $f > 300\text{Kpa}$ ，地表承载力约在  $100\text{Kpa}$  左右，老城区为堆结层，地基承载力  $f$  约  $120\text{Kpa}$  左右，南屏山和北极阁一带为黄土层，地基承载力  $f$  约  $180\text{Kpa}$  以上。

全椒县城的基本地震烈度为 6 度，一般建筑与构筑物均按 6 度设防。

## 2、气候

全椒属北亚热带向暖温带过渡性气候，春季温和多变，夏季炎热多雨，秋天天高气爽，冬天寒冷干燥，常年风向多为东北风，年平均气温  $15.40^{\circ}\text{C}$ ，年平均降水量 840—980mm，全年无霜期大于 210 天。

## 3、水文

全椒段滁河，自大墅镇章辉南张村入境至十字镇汪郢新河口出境，流经全椒县五个镇，分别是大墅镇（7.5 公里）、古河镇（17.5 公里）、二郎口镇（27.1 公里）、武岗镇（15.5 公里）、十字镇（10.8 公里）。

境内主要支流有 9 条，全部位于左岸，自西向东分别是小马厂河、管坝河、大马厂河、新河、跃进河、如意河、襄河、土桥河、汪郢河。滁河右岸主要为天然分流河道或人工分洪道，自上而下有驷马山分洪道、朱家山河、马汊河分洪道、岳子河、划子口河等，可分泄干流洪水入长江。

流经县城襄河镇的河流为襄河流及其支流赵店河、新龙河等。襄河源自滁州皇甫山，经周岗、石勒至郑桥，再向下经斩龙岗、穿襄河

镇，于陈浅三汊河入滁河，全长 74 公里，流域面积 720 平方公里。襄河自西向东再折向东南穿城而过，将县城分成河南、河北两片。襄河左岸有新龙河、土井渠、土桥西河穿城或沿城边汇入襄河，右岸有赵店河沿城西边缘汇入襄河，老襄河自赵店河口蜿蜒穿老城区至新龙河口下游入襄河。县城至滁河段长 11 公里。县城以上流域面积 662 平方公里，自西向东穿过襄河镇。

全椒段滁河上游来水面积很大，素有“洪水走廊”之称。

#### 4、地形地貌

地处江淮丘陵东南侧，地势由西北向东南倾斜。龙王尖海拔 393 米，为全县最高点。北部低山绵延，中部丘陵起伏，西南、东南部为河谷平原。滁河流经县西南和东南边缘。境内建有黄栗树、马厂、岱山和三湾等水库。驷马山引江工程在田家渡与滁河相连通。

### （三）交通条件

#### 1、公路

全椒境内现有两条高速公路，东西向沪蓉高速和沪陕高速的合宁段在全椒境内共用一条合宁高速；还有一条南北向的天潜高速（滁马高速公路）；境内有全椒、大墅两个高速公路出入口，大墅、吴庄两个服务区以及全椒互通枢纽，并规划新建全椒西互通枢纽、全椒东高速公路出入口。312 国道、331 省道、206 省道等国省干线及县乡道路也连接了全椒和主要乡镇以及周边县市，全县 90%以上的行政村均通上了村村通道路。

根据《安徽省交通“十三五规划”》以及《安徽省普通省道网规划（2016 年—2030 年）》等规划纲要，全椒已经开展沪陕高速合宁段

“四改八”扩建工程，规划新建沪陕高速滁州支线、同时进行 S210、S213、S326 等一批新国省道交通干线改扩建工程。

### 全椒县境内主要公路干线

公路名称	起始点	主要途径地	备注
高速公路			
沪 陕 高 速 (G40)	上海—西 安	南京、合肥、六安、 南阳	沪 蓉 高 速 北 线 (G42)、合宁高速
天 潜 高 速 (S22)	天长—潜 山	滁州、和县、无为、 安庆	滁马扬高速
沪 陕 高 速 滁州支线	全椒—滁 州		滁州西环高速
明 巢 高 速 (S07)	明光—巢 湖	定远、肥东、全椒	
国道			
国道 G312	上海—霍 尔果斯	南京、合肥、西安、 乌鲁木齐	原省道 S331
省道			
省道 S210	来安—和 县	滁州、全椒、石杨、 香泉、西埠	原省道 S206 部分路 段
省道 S213	章广—白 茆	西王、大墅、古河、 含山、运漕	原省道 S226 部分路 段



省道 S326	全椒一合 肥	六镇、大墅、栏杆、 石塘、店埠	县道 027 改扩建
省道 S324	十字一义 井	石沛、西王、陈集、 八斗、白龙	县道 028 改扩建

## 2、铁路

全椒境内现有两条铁路；其中沪汉蓉高速铁路（设计时速 250 千米）和宁西铁路的合宁段在全椒境内共线，京沪高速铁路（设计时速 350 千米）从全椒北面过境；境内有全椒站、滁州站两座铁路客运站以及黄庵站一座越行站。

## 3、民航

全椒县城距南京禄口国际机场和合肥新桥国际机场仅 1 小时里程，即在一小时之内可以同时选择两个机场。

## 4、水运

全椒县境内滁襄河航道总里程 82 千米，其中襄河 13 千米、滁河 62 千米、黄栗树水库 7 千米，六级航道，500—1000 吨船舶正常水位通行。专业码头 7 个，水上渡口 26 道，年吞吐量 1100 万吨，营运船舶 320 艘，总吨位 11 万吨，2012 年底水路货运周转量 5.6 亿吨千米。

全椒县内 6 级航道 2 小时可直达长江，距南京港 60 千米，龙潭港 80 千米，上海港 400 千米。

## 5、公共交通

全椒公交主要分为全椒城市公交、全椒城乡公交和滁州城际公交三大运行系统。公交线路覆盖全椒县城以及 60%以上的乡镇。截至

2016 年 4 月，已开通线路 24 条，其中全椒城市公交 15 条（含 8 路、9 路公交），滁州城际公交 2 条，全椒城乡公交 7 条。

### **（五）建设施工条件**

施工场地平整开阔，施工运输可利用现成的铁路、公路和城市道路。高标号水泥、砂石、石灰等建筑材料当地产量可观，能满足供应，运距短、价格便宜。其它建筑材料在当地市场上容易购得。施工用水、用电、通讯可以利用项目区已有设施就近解决

综上所述，项目场地在地貌单元上属江淮丘陵地带，县内地势起伏不大，大部分地区工程地质条件较好，具有良好的建设条件，自然条件对工程方案影响比较小。自然条件总体来说有利于施工，建筑材料资源丰富，无需长途运输，主要材料能自给自足。因此，项目的建设条件已具备。

#### **9.1.1 区域宏观经济情况分析**

##### **1. 地区生产总值**

2023 年全椒县实现地区生产总值（GDP）约 353.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 30.4 亿元、增长 4.0%，第二产业增加值 154.3 亿元、增长 7.7%，第三产业增加值 169.0 亿元、增长 8.1%。三次产业比为 8.6：43.6：47.8，第一、二产业分别下降 0.7 和 1.7 个百分点，三产业上升 2.4 个百分点，其中工业增加值占生产总值比重为 29.0%，比上年下降 1.9 个百分点。

##### **2. 社会发展条件**

2023 年末，全县户籍人口 44.3 万人，比上年减少 0.32 万人；

常住人口 40.2 万人。全年出生人口 2495 人，比上年减少 237 人；死亡人口 3489 人，比上年增加 275 人；人口自然增长率为-2.24‰。

2023 年全县完成固定资产投资增长 13.6%。其中，5000 万元以上项目完成投资增长 31.3%。

3. 小结

安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目的建设符合全椒县对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、脱摆贫困、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。因而是适时的、可行的。项目的建设符合国家的有关规定，基础设施条件良好，建设条件具备，建设方案切实可行。园区内部硬件建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，因此，从工程技术上、经济上分析，该项目是必要的、可行的。

全椒县经济开发区产业园的建设是全椒县经济社会发展的客观要求，是保护耕地和节约土地资源、保持经济持续发展、解决返乡人员创业难的问题、优化投资环境和产业布局、推动产业集聚升级、转变经济增长方式的重要举措。项目也势必成为全椒县经济发展新的增长点，其产生的社会效益、经济效益、科技效益是不可估量的。

9.1.2.区域财政收支情况

1. 一般公共预算收支

全椒县一般公共预算收支

单位：亿元

年份（年）	2021	2022	2023
一般公共预算总收入（亿元）	22.7	24.53	27.00
一般公共预算支出（亿元）	39.6	45.11	46.06

2023 年，全椒县一般预算总收入 27.00 亿元，比 2022 年增长 10.07%；一般预算支出 46.06 亿元，较 2022 年增长 2.11%。

2. 一般政府基金预算收支

全椒县基金预算收支

单位：亿元

年份（年）	2021	2022	2023
政府性基金收入（亿元）	25.77	10.01	13.29
政府性基金支出（亿元）	27.34	26.64	29.82

2023 年，全椒县政府性基金收入 13.29 亿元，较 2022 年增长 32.77%；政府性基金支出 29.82 亿元，较 2022 年增长 11.94%。

4. 小结

2021-2023 年，全椒县地区生产总值为 315.3 亿元、336.6 亿元和 353.7 亿元，财政收入分别实现了一般公共预算收入 22.7 亿元、24.53 亿元和 27.00 亿元，政府性基金收入分别为 25.77 亿元、10.01 亿元和 13.29 亿元，因独特的区位优势，受土地出让收入的增长带动，政府性基金收入逐年上升。综合考虑经济增长预期目标、财税政策变化情况，全椒县财政收入将延续平稳增长的良好态势，为相关投资提供坚实的基础。

9.1.3.区域债务情况

2023 年省财政厅下达全椒县政府债务限额 111.1 亿元，其中：一般债务限额 20.41 亿元，专项债务限额 90.69 亿元。2023 年末，全椒县政府债务余额 109.2 亿元，其中：一般债务余额 19.99 亿元，专项债务余额 89.21 亿元。

## 2023 年全椒县政府债务情况

单位：万元

截至 2023 年全椒县政府债务限额	1111000.38
一般债务限额	204100.00
专项债务限额	906900.38
2022 年全椒县政府债务余额	1091983
一般债务余额	199884
专项债务余额	892099

## 9.2. 项目建设的背景

### 9.2.1 政策环境

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。加快发展中小城市和特色镇。以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。加快拓展特大镇功能，赋予镇区人口 10 万以上的特大镇部分县级管理权限，完善设市设区标准，符合条件的县和特大镇可有序改市。因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的小城镇。提升边境口岸城镇功能。加快建设美丽宜居乡村。推进农村改革和制度创新，增强集体经济组织服务功能，激发农村发展活力。全面改善农村生产生活条件。科学规划村镇建设、农田保护、村落分布、生态涵养等空间布局。加快农村宽带、公路、危房、饮水、

照明、环卫、消防等设施改造。开展新一轮农网改造升级，农网供电可靠率达到 99.8%。实施农村饮水安全巩固提升工程。改善农村办学条件和教师工作生活条件，加强基层医疗卫生机构和乡村医生队伍建设。建立健全农村留守儿童和妇女、老人关爱服务体系。加强和改善农村社会治理，完善农村治安防控体系，深入推进平安乡村建设。加强农村文化建设，深入开展“星级文明户”、“五好文明家庭”等创建活动，培育文明乡风、优良家风、新乡贤文化。开展农村不良风气专项治理，整治农村非法宗教活动等突出问题。开展生态文明示范村镇建设行动和农村人居环境综合整治行动，加大传统村落和民居、民族特色村镇保护力度，传承乡村文明，建设田园牧歌、秀山丽水、和谐幸福的美丽宜居乡村。

《安徽省人民政府关于印发安徽省新型城镇化发展规划（2016-2025 年）的通知》（皖政〔2017〕84 号）中指出：按照城乡统筹的要求，促进城乡公共资源均衡配置，充分发挥建制镇连城接村、承上启下的作用，把建制镇作为统筹城乡发展的重要节点和县域经济社会发展的重要组成部分，增强产业发展、公共服务、吸纳就业、人口集聚功能，促进城乡发展一体化。积极培育发展潜力大、镇区人口达 10 万人以上的特大镇，推动建制镇开展设市模式试点，引导农业转移人口就近就地城镇化。重点加强小城镇供排水、能源、信息等基础设施建设和交通设施建设，着力提升小城镇承载能力。到 2025 年，选择 160 个左右产业基础较好、生态环境优良、文化积淀深厚的小城镇进行重点培育，形成一批具有徽风皖韵、凸显专精美活的生态宜居型特色小城镇或特色小镇。其他镇作为服务于“三农”的综合服务中

心，整治脏乱差，加强基础设施建设和公共服务配套，提升服务功能。

促进新城新区产城融合发展。严格确定新城新区设立条件，科学规划新城新区，严格控制建设用地规模，合理布局生产、生活、生态空间，统筹新城新区生产、办公、生活、商业等功能区规划建设，推进功能适度混合和产城融合，在集聚产业的同时集聚人口。推动现有开发区功能从单一生产功能向城市综合功能转型，建设具有城市综合服务功能的产业新城。探索有条件的开发区与行政区融合发展体制机制，及时将具备条件的园区调整为城市新区，纳入城区管理。

《滁州市 2019 年就业创业促进工程实施方案》明确了 2019 年滁州市就业创业促进工作的三项目标任务，其中包括建设省级农民工返乡创业示范园。指出：积极推进原有就业创业平台升级改造。一是建设提升园。在现有的省级农民工创业园基础上，整合提升一批示范园。二是建设园中园。在现有的经济技术开发区、产业集聚区、现代农业示范区等园区，单独规划建设一批示范园。通过建设省级农民工返乡创业示范园，鼓励和引导在外地打拼地农民工、成功人士返乡创业，以创业带动就业。

《全椒县产业发展规划》在分析了全椒县区位优势和产业发展现状的基础上，结合当前国内小城镇发展趋势和产业新城实例，指出全椒县产业发展所面临的机遇与挑战，提出三大核心任务，即“积极参与区域竞合，承担规划定位职责”、“充分利用优势资源，实现产业特色发展”和“落实产业空间布局，多方保障项目推进”，明确了全椒县未来一段时间内将紧抓产业新城建设机遇，积极对接区域产业协作，着力发展健康产业和旅游产业，形成双产业支柱，塑造特色品牌，推

动全椒县乡村振兴事业发展。

目前，全椒县工业经济发展态势良好，但从总体上说，“二产”所占比例较低，工业规模相对较小，结构不尽合理，经济效益不高，新建项目匮乏，发展后劲乏力，严重制约全椒县经济持续快速健康发展。工业化水平不高是全椒县经济发展的主要矛盾，也是全椒县经济与沿海地区主要差距所在。因此，全椒县只有在搞好“内务”的情况下，巧用外力，内外力一起使，才能达到经济发展的目标，通过筑巢引凤来集聚产业、集聚资金、集聚人才、集聚资源，扩大投资乘数效应，培植税源，增加财政收入，扩大城镇规模，提升城市品位，从而反哺农业，达到兴工强镇。

2019 年启动建设安徽全椒经济开发区标准化厂房建设项目，规划面积 368 亩，总建筑面积 25.96 万平方米。重点发展现代装备制造、新材料、新能源为主的新兴产业和服务外包、文化创意、电子商务为主的现代服务业。

### **9.2.2 安徽全椒经济开发区发展状况**

安徽全椒经济开发区成立于 2002 年 9 月，2006 年 2 月经安徽省人民政府批准为省级经济开发区，2007 年 3 月通过国家三部委审核。2007 年以来，先后被评为“浙商最佳投资开发区”、“十二五”首批最具投资发展潜力品牌开发区；获批“安徽省农业产业化示范区”、“安徽省小微企业创业基地”、“安徽省新型工业化产业示范基地”、“安徽省知识产权示范园区”和“安徽省电子信息产业园”。

2016 年，启动“一区两园”建设管理，杨桥工业园和全椒县经



济开发区产业园交由开发区托管，整体管辖面积达 25.5 平方公里，已建成道路 26 条 64.5 公里，入驻企业 323 家。

2022 年，全县固定资产投资增长 19.7%；268 家规模工业企业工业实现总产值增长 13.0%，机械加工业增加值增长 14.6%，建材制造业增加值增加 9.8%，化学原料与化学制品制造业增加值增加 9.6%。

近年来，新入驻项目中有近 90%的企业属于高端装备制造、电子新材料、应用型环保新材料和智能家电四大主导产业，规模企业中有 139 家高新技术企业，实现工业增加值增长 23.0%。

一是不断提升平台承载能力。自 2016 年以来，开发区完成了化工集中区扩区规划报批，将开发区纳入县城总体规划进行了“多规合一”的编制，促进经开区、十谭工业园、杨桥工业园一体化建设，完成道路、雨污水管网等基础设施。

二是不断提升精准帮扶能力。全面落实“四送一服”双千工程，实行“企业帮扶全覆盖、帮扶责任人人有”，有效提升帮扶实效。2022 年以来，办理“四送一服”交办单 130 余件，积极解决企业用工招聘、职工住房、供电专线架设、资金需求等一批问题。严格履行协议约定，兑现各类优惠资金 5800 余万元，目前已兑现 2000 余万元。

三是不断引导企业提升创新发展能力。自 2022 年以来，搭建科技孵化器、中国家电研究院安徽分院等创新平台，与中国电器科学研究院及南京工业大学签订产学研合作协议；帮助申报省级企业技术中心 3 家，省级工业设计中心 1 家，建成国家级创新平台 3 家、省级 42 家，成功申报高新技术企业 31 家。四是不断增强园区发展活力。进一步理顺体制，整合资源，推进开发区、全椒县经济开发区产业园、

杨桥工业园整合。目前，三园已由县开发区管委会管理，基本实现了建设、招商、帮办统一。

### **发展思路：**

坚持科学发展规划、产业聚集、创新驱动、土地集约和可持续发展原则，以“发展高科技、培育新产业”为方向，以推进“全椒制造”转向“全椒智造”为主线，以集聚高质量要素资源为保障，以提升自主创新能力为核心，瞄准国家、省、市制造业 2025 支持发展的行业重点，瞄准长三角及周边地区市场需求重点，着力营造产业生态和创新创业生态，大力发展新经济，培育新动能，推动质量变革、效率变革、动力变革，塑造更多依靠创新驱动、更多发挥先发优势的引领型发展，有效支撑和引领经济中高速、发展高质量、产业中高端，把全椒经济开发区建设成为全椒县乃至滁州市新型工业化发展的引领区、高水平营商环境的示范区、大众创业万众创新的集聚区、开放型经济和体制创新的先行区，打造产城融合的一流园区。

### **发展目标：**

主动适应积极发展新常态，通过重点工业项目实施，大力发展高端装备制造产业，着力培育电子新材料、应用型环保新材料等新兴产业，引导智能家电产业聚集，大力发展第三产业，不断提升开发区综合竞争力和带动力。到2025年，开发区开发面积达25.5平方公里，5年累计完成固定资产投资400亿元，园区工业总产值、财政收入在2020年的基础上翻一番，力争分别达400亿元、30亿元，努力把园区打造成产城融合的一流园区，成为全椒县产业集约发展基地、招商引资窗口、技术创新平台，初步建成具有竞争实力、充满活力、生态良好的

和谐园区，将开发区建设成为先进制造业和高新技术产业的集聚区、创新驱动和集约发展的示范区、产城一体和带动发展的新城区。

### **发展措施：**

**壮大主导产业。**一要高度关注全柴集团发展，谋划制定企业未来五年发展规划，进一步明确发展目标、发展方向、发展路径，帮助企业转型创新，早日实现“百亿全柴”目标。二要在全椒唱响创维品牌。全力以赴推进创维项目建设，助推企业尽快投产达效，力争早日实现“百亿创维”目标。三要提升产业集中度。依托全柴集团、南大光电、创维、亚士创能等重点企业，致力打造高端装备制造、电子新材料、应用型环保新材料、智能家电等特色产业园，进一步促进产业集聚。

**强化招商引资。**一是创新招商引资理念，充分发挥资本对招商引资的撬动作用，完善产业基金投放尽调、监管、担保手续，推进更多符合条件的项目入驻、成长。二是发挥平台招商，充分利用好南京江北新区“园园合作平台”，主动深化交流合作，推进项目落地、技术转化。三是突出抓好盘活资源招商，全面盘活君鸿软磁、天鹰实业、圣雷科技等项目。

**完善平台建设。**一是大力推进生产性配套设施完善。进一步提升供电能级，推动 110KV 的郑桥变电所加快建设；进一步完善供热方案，推进供热全覆盖；进一步优化路网、管网建设，切实保障企业发展需要。二是完善生活性配套设施建设，在园区设置金融服务网点，规划辖区内的教育、医疗布点，启动园区邻里中心项目建设。

**优化体制机制。**主动学习南京江北地区发展理念，特别是在园区规划建设、项目建设、体制机制等方面好经验好做法，谋划园区未来发展方向，推动园区改革创新理念落地见效。探索开发区的经营

性开发公司按市场化运作的新型开发管理模式，逐步实现开发区发展由政策资源驱动型向体制机制驱动型的转变。整合园区企业帮办中心、企业帮扶中心，全面入驻园区主动对接服务企业，真正做到“一站式”、“保姆式”服务，推动智慧型园区建设，推行网上办公，真正实现“政策更优、审批更快、服务更好”，为投资者和驻区企业提供优质高效服务。

### 9.2.3、项目的建设意义

#### 一、建设本项目是集约化节约用地的需要

土地是保证园区快速发展的第一资源，也是不可再生资源。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。我国很多地方因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的好办法。建设多层的标准化厂房，比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是集约发展的基本模式。因此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面降低了中小企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套。

#### 二、建设本项目是实现资源配置的有效途径

建设标准化厂房，从供水、供电、供热、供气，提供社会大生产的服务，到科技开发的协调，职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

建设标准化厂房，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇集聚的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势，是实现资源配置的有效途径。

### 三、建设本项目是促进工业企业集聚的主要途径

标准化厂房就是“筑巢引凤”中筑的“巢”，就是“借鸡生蛋”中借的“鸡”，有了这些有利的条件，就会引来许多“凤”。标准化厂房在规划和建设上应按照“布局集中、用地集约、产业聚集”；在管理上应按照“统一设计、统一使用、统一管理”的科学规划和管理，坚持了布局的集中就有利于产业的专业性和聚集性，就有利于企业规模化生产。集约化经营，就会有利于入园企业快速发展壮大。各种优惠政策是招商引资的主要优惠条件之一，好的政策必然营造好的环境，在政策不变的情况下，标准化厂房建设是促使工业企业聚集的主要途径。

#### 9.2.4 项目建设必要性

##### 一、项目的建设，是脱贫攻坚和乡村振兴重点建设项目。

根据中央政府提出的“精准扶贫”政策的要求，对贫困人口采取适合贫困人口特点的脱贫形式。对于有劳动能力和生产技能的贫困人口，主要通过发展生产脱贫。政府支持贫困群众因地制宜地发展各种特色产业，推动他们走上经济内生增长、自主脱贫致富的可持续发展道路。对于有劳动能力的贫困人口，尤其是年轻贫困人口，通过提高他们的教育水平，通过职业培训和职业技能提升，帮助他们在第二和第三产业找到工作岗位，实现转移就业脱贫。本项目的建设正是贯彻“精准扶贫”的主旨精神，首先职业培训帮助年轻人口获取一定的专

业技术知识，其次标准化厂房的建设有力地吸引有资金、有技术的外出劳务人员返乡创业，为创业者和求职者提供了双向的选择平台，通过创业-就业的模式带动贫困人口共同发展，同时由于返乡创业规模经济的作用，还能拉动相关产业的发展，创造更大的就业空间。

**二、项目的建设，将大大强化全椒经济开发区的功能和作用，拉动全椒县乡镇经济增长，富民强县。**

就当前各地产业园发展现状而言，有限的发展空间遏制了区域经济的纵深发展，使产业园的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。本项目标准化厂房建成后，将极大拓展了产业园的发展空间，进一步强化创业园的功能和作用，强力推进各地产业园的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动全椒县经济的增长。同时，在全椒经济开发区内有针对性的引导企业入驻，完善政策、强化服务，激发各类主体投资的积极性，从而拉动全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

**三、项目的建设，缩短项目建设周期，减少企业资金投入，能增强招商引资的竞争力。**

全椒县经济开发区标准化厂房的建设，为企业提供良好的生产和工作环境，将极大地缩短入驻企业的项目建设周期，减少企业资金投入，并且通过强化园区管理和服 务，增强吸引力，吸引省内外的资本、人才、技术向园区集聚，从而使园区成为招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

**四、项目的建设，有利于改善生态环境，满足资源节约型经济社会发展要求，实现经济社会协调发展。**

全椒县经济开发区标准化厂房的建设，是在规定区域内由政府统一规划，多元主体投资建设，为中小企业集聚发展提供生产经营的重要场所，具有通用性、配套性、集约性等优点。标准厂房的设计采用多层厂房设计，可以有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾，有效节约土地资源。同时标准厂房建设区域内配置完善的道路、电力、通信、给排水及污水处理等智能化配套设施，能确保标准厂房建设的实用，功能完善，满足企业生产的发展要求，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区，满足园区生态建设的规划要求。

**五、项目建设的标准化厂房，符合各地产业园建设布局要求，是实现资源配置的有效途径。**

全椒县经济开发区标准化厂房的建设，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供气、提供社会化大生产的服务，到科技开发协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，一方面了企业运作，降低了企业创业成本，同时使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

综上所述，本项目的建设有利于拉动全椒县及周边城市的经济增长，是全椒县经济建设的客观要求，将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；有利于保护创业园区生态环境，满足资源节约型经济社会发展要求，大力促进“东向发展”和“强工兴市”战略的实施，对促进全椒县经济持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。