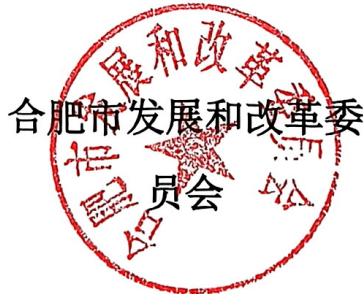


安徽省地方政府专项债
大柏平急两用及冷链仓储项目
实施方案



2025 年 4 月 17 日

目录

一、 实施方案概要.....	1
二、 项目建设背景与基本情况.....	2
(一) 项目建设背景及必要性.....	2
1、 项目建设背景.....	2
2、 项目建设必要性.....	5
3、 项目建设可行性.....	6
(二) 合肥市经济、财政和债务有关数据.....	7
(三) 项目情况.....	8
1、 参与主体.....	8
2、 项目基本情况.....	9
3、 项目建设方案.....	10
三、 经济社会效益分析.....	36
(一) 社会效益分析.....	36
(二) 经济效益分析.....	37
四、 绩效评估分析.....	37
1、 设定情况.....	37
2、 事前绩效评估.....	39
3、 审核情况.....	39
五、 项目投资估算及资金筹措方案.....	39
(一) 投资估算.....	39
1、 项目合规情况.....	39
2、 项目投资估算.....	40
(二) 资金筹措方案.....	44
1、 资金来源.....	44
2、 项目分年度融资情况.....	44
3、 项目实施计划.....	44
4、 资金筹措及使用计划.....	45
5、 项目资本金保障措施.....	46
六、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	47
(一) 预期收益.....	47

1、项目收入.....	47
2、项目成本.....	57
3、相关税费.....	63
4、项目可偿债收益.....	66
(二) 债务还本付息情况（偿债计划）.....	67
1、专项债券还本付息（偿债）情况.....	67
2、市场化融资还本付息（偿债）情况.....	69
3、总体债务还本付息（偿债）情况.....	69
(三) 偿债指标计算.....	69
1、总投资收益率.....	69
2、总债务本息保障倍数.....	69
3、总债务本金保障倍数.....	69
4、专项债券本息保障倍数.....	69
5、专项债券本金保障倍数.....	69
(四) 资金测算平衡情况.....	70
1、现金流量表.....	70
2、压力测试分析.....	73
(五) 其他事项说明.....	75
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	76
七、债券发行方案.....	76
(一) 发行依据.....	76
1、发行主体资格.....	76
2、地方政府债务限额管理.....	76
3、地方政府债务预算管理.....	77
4、建立地方政府债务应急处置机制.....	77
(二) 发行计划.....	77
(三) 发行场所.....	77
(四) 品种和数量.....	78
(五) 兑付安排.....	78
(六) 发行费.....	78
(七) 承销或招投标.....	78

(八) 信息披露计划.....	78
八、 资金管理方案.....	78
(一) 募集资金使用.....	79
(二) 额度管理.....	79
(三) 预算编制.....	80
(四) 预算执行和决算.....	80
(五) 募集资金拨付资料.....	81
(六) 募集资金拨付程序.....	81
(七) 募集资金本息偿还.....	82
(八) 部门职责.....	82
(九) 监督管理.....	83
九、 资产管理方案.....	83
(一) 责任主体.....	83
(二) 产权登记.....	84
(三) 统计监控.....	84
(四) 保值增值.....	84
十、 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.....	84
(一) 影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施.....	84
1、 自然环境和施工条件施工风险.....	84
2、 来源于施工方的风险因素.....	85
3、 来源于设计单位的风险因素.....	85
4、 来源于供应商的风险因素.....	86
5、 资金落实情况.....	86
6、 工程事故.....	86
(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	87
1、 投资测算不准确.....	87
2、 利率波动的风险.....	87
(三) 项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险.....	87
1、 经营风险.....	87
2、 市场风险.....	88
3、 财务风险.....	88
4、 工期风险.....	88
十一、 风险管理方案.....	88

1、 强制度约束，促规范.....	88
2、 提监管力度，保透明.....	89
3、 强管控，建机制.....	89
4、 成立合肥市防范化解重大金融风险工作领导小组（合肥市防范化解政府隐性债务风险工作领导小组）	89
十二、 总体风险应对策略.....	90
十三、 还款保障措施.....	90
（一） 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息.....	90
（二） 落实加强政府债务预算管理.....	90
（三） 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制.....	91
（四） 最终保障措施.....	91

一、 实施方案概要

现代物流业是融合运输、仓储、分拨、配送、信息等服务功能的复合型服务产业，在国民经济中发挥着先导性、基础性、战略性作用。加快发展现代物流业对于调整经济结构、转变发展方式、促进物流“降本增效”、畅通国内国际双循环增强国内国际竞争力具有重要作用。

党的二十大明确提出：“建设高效顺畅的流通体系，降低物流成本”。2022年5月17日，国务院办公厅印发的《“十四五”现代物流发展规划》提出，现代物流一头连着生产，一头连着消费……发挥着先导性、基础性、战略性作用，明确到2025年，基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系。

2022年，合肥市印发《合肥市“十四五”应急管理规划》，到2025年，以创建国家安全发展示范城市为引领，依托科技创新，基本形成组织领导有力、智慧应对科学、救援能力较强、物资保障充分、灾害救助及时、联防联控有序、上下衔接顺畅的应急管理格局，基本构建统一指挥、专常兼备、反应灵敏、上下联动、平战结合的应急管理体制，建成统一领导、权责一致、权威高效的应急管理能力体系。

基于以上背景，合肥物流控股集团有限公司提出了大柏平急两用及冷链仓储项目，本项目已完成发改委项目立项批复、可研批复、环评说明、用地预审和选址意见等手续，本项目建设内容包括：本工程总用地面积约554亩，总建筑面积约212269.48 m²。工程主要建设内容为平急两用库约2.12万m²，冷库约3.15万m²，高标仓库约12.13万m²，配套建设装卸平台、坡道、泵房、围墙、门卫等。

项目总投资为124,218.78万元，其中：自有资金34,218.78万元（占总投资27.55%），并根据项目进度逐步到位；拟申报发行政府专项债券90,000.00万元（占总投资72.45%），由项目单位申报入库后逐年发行。

根据测算，本项目债券存续期内预计可实现运营净收益为204,566.72万元，拟发行专项债券融资应还本付息总额为144,000.00万元，本息保障倍数为1.42。综上所述，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

二、 项目建设背景与基本情况

（一） 项目建设背景及必要性

1、 项目建设背景

（1） 顺应国家和区域发展战略，参与物流行业基础建设

大柏平急两用及冷链仓储项目以我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的区域之一——长三角为发展平台，依托“一带一路”与长江经济带，协同上海港、宁波舟山港、芜湖港共同发展，将着力打造为长三角区域经济一体化发展的重要支撑。

合肥作为**陆港型、生产服务型**和**商贸服务型国家物流枢纽**，作为**首批国家骨干冷链物流基地**，为响应国家重大战略需求，推进合肥市综合运输结构调整优化，促进物流高质量发展，着力提升产业链、供应链韧性和安全水平，推进物流提质降本增效，降低制造业企业物流成本，构建科学合理的物流枢纽空间布局，形成“通道+枢纽+网络”发展新体系，有必要建设大柏平急两用及冷链仓储项目。

本项目选址位于蜀山区，项目周边是生产制造企业的主要聚集地，发展物流业务，促进产业发展，是顺应国家和区域发展战略，参与物流行业基础建设的重要举措。

（2） 服务城市西部企业，推动制造物流深度融合

《合肥大物流体系建设规划》提出构建“4+4+N”的物流枢纽体系，即4个国家级物流枢纽（三核一极）、4个区域型综合物流园、N个城市骨干物流中心（配送中心）。

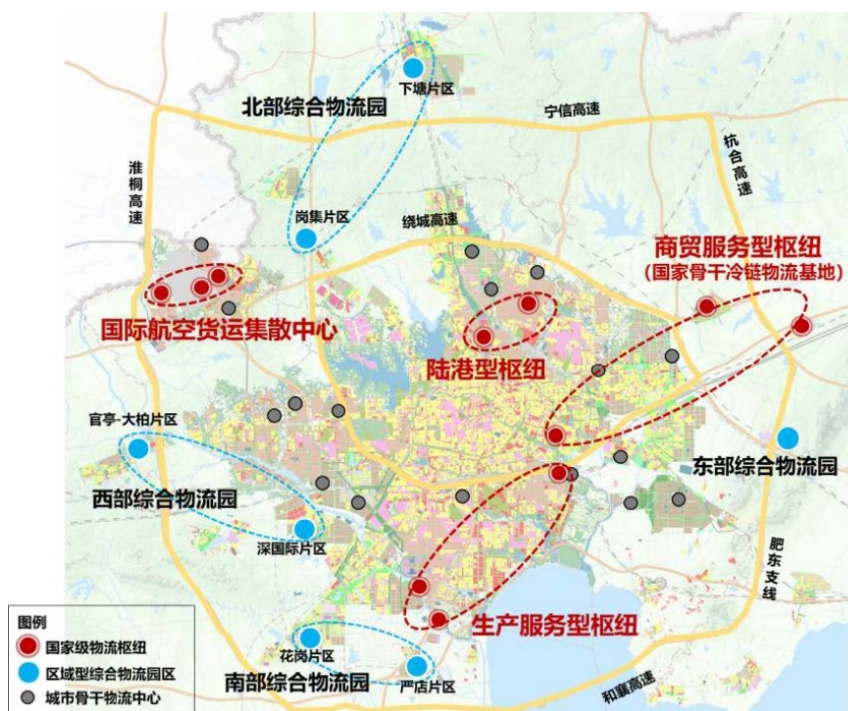


图 3-1 主城区“4+4+N”的物流枢纽体系图

合肥将沿外环高速沿线，在城市四个方向布局四个区域型综合物流园区，承担周边 200-300 公里范围的产业、商贸物流的集散与分拨，总用地规模约 7.0km²，新增用地约 6.5km²。



图 3-2 区域型综合物流园区分布图

西部综合物流园分为官亭-大柏片区、深国际片区，总面积约 185.9 公顷，重点服务高新区、蜀山区和经开区等产业物流，将发展农产品物流、冷链物流（西部销地冷链集配中心）、兼顾服务都市圈层面商贸物流等。建设辐射都市圈及周边区域的分拨中心、综合型仓库、西部大仓基地等。



图 3-3 西部综合物流园选址图

本项目的建设将加强城市西部仓储资源统筹协调，推动供需双方信息互通，采取市场化手段，挖潜提升、加快建设、规划新建一批仓储资源，探索定向共享仓储模式，提高仓储利用效率，降低企业物流成本，鼓励专精特新型物流企业与龙头物流企业入驻园区，与制造企业深度合作，在生产基地规划、厂内设施布局、产品销售等方面引入一对一供应链解决方案。支持龙头物流企业与制造企业以市场化合作模式共建供应链体系，整合制造企业内部各环节物流存量资源，提升城市西部产业物流服务水平。

（3）缓解物流与产业空间分布错位，优化物流体系布局

随着城市向外扩张，在新站、高新区等形成了制造业企业密集地区。但新兴发展地区未有大型物流枢纽布局，新桥机场枢纽附近临空产业布局尚未形成。当前的北站、派河港枢纽已聚集部分企业，但枢纽空间服务不均衡，吸引力不足、货运比重低。例如主货场合肥北站偏于北部，南部片区到达合肥北站需经道路短驳。仓储资源分布与产业用地空间错位。高新区和经开区是生产制造企业主要聚集地，但仓储资源主要分布在北城、包河经开区、瑶海区，造成企业仓储运输成本上升，且对城市客运交通干扰较大。

目前光伏、家电等企业的仓库缺口较大，主要分布在高新区、经开区等。本项目的建设将缓解物流与产业空间分布错位的现状，有效弥补合肥西部物流设施的市场空缺，降本增效，推动制造业与物流业融合发展。

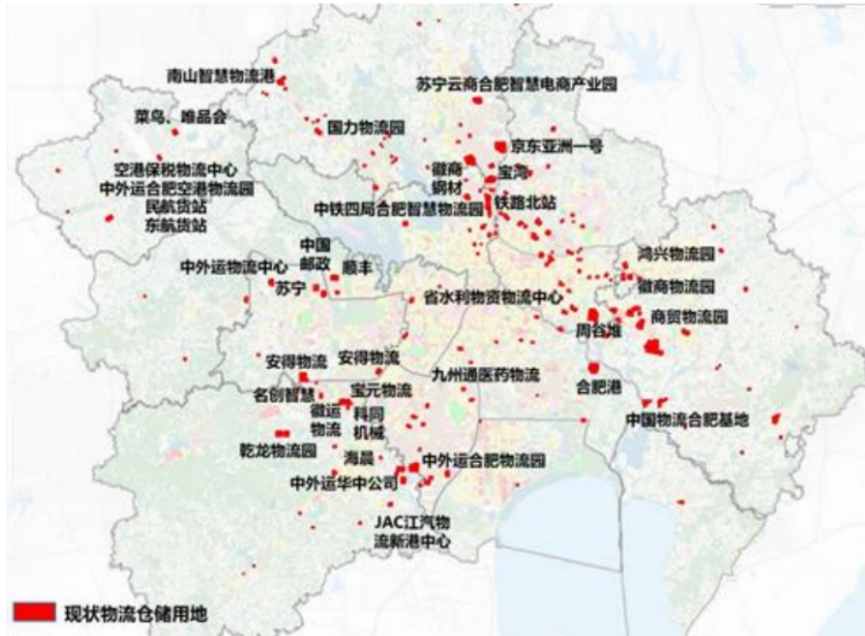


图 3-4 合肥市物流仓储用地现状分布图

（4）发挥物流带动作用，促进区域经济发展

随着蜀山区、高新区、经开区等产业经济的快速发展，区内企业对货物运输的需求越来越大。本项目的建设，可进一步改善区内的投资环境，满足区内企业对货物运输安全、快捷、成本低等方面的要求，发挥物流带动作用，促进产业集聚，加快蜀山区及周边区域内的建设，促进地区经济的进一步快速发展。

从以上国家产业政策及相关规划可以看出，大柏平急两用及冷链仓储项目建设符合国家产业政策。

2、项目建设必要性

补足专业物流短板，发展应急物流和冷链物流的现实需要。应急物流体系的建设对于民生和供应链安全具有至关重要的意义，完善的应急物流体系，可确保在紧急情况下及时提供必要的物资和服务，有助于维护社会秩序和民众的生活安全。近年来，随着全球范围内爆发了一系列公共卫生事件，如何在疫情爆发时实现物资的快速响应、迅速配送，确保市民的生命安全，成为重要议题。《合肥市“十四五”现代物流业发展规划》中，提到有序发展应急物流的目标。计划推进合

肥各类国家物流枢纽嵌入应急物流功能，加快应急专业设施能力改造和建设。目前合肥市应急仓储设施功能不足，资源及管理“碎片化”，需要本项目的建设补足应急物流短板。合肥市建立健全了应对突发性自然灾害紧急救助体系和运行机制，规范了紧急救助行为，提高了紧急救助能力，确保在重大自然灾害发生时能够迅速、有序、高效地实施紧急救助，最大限度地减轻灾害造成的损失，维护了灾区社会稳定。但是在物资储备方面略显不足，不能及时在市域内调运物资。为此，有必要建设物资储备库，运用现代管理方法，完善突发性紧急救助体系，保证物资及时供应。

另外，目前国内处于消费升级、食品安全意识提升，农村市场需求增长，政府大力支持冷链行业建设发展。20年前通过冷链运输、周转的仍以冻肉、速冻食品居多。发展到今天，各类生鲜农产品、进口海鲜、短保预制菜肴及奶制品等食品，更广泛地采用起冷链物流来流通。这些食品无论是商品结构，还是流量都逐年丰富和增长。合肥市及周边县市拥有诸多特色农产品，目前现状冷链物流基础较为薄弱，需要本项目的建设补足冷链物流短板。

3、 项目建设可行性

(1) 项目选址符合区域总体规划，建设条件满足项目建设需求

根据对项目选址与地区总体性规划符合性分析、土地利用总体规划符合性分析、地块控制性规划条件分析可知，项目选址符合区域总体规划，满足物流园区选址的要求。经过对地块的自然条件、市政条件、交通条件、公共设施条件分析，本项目的建设条件优越，具备项目建设及后期运营的需求。

(2) 项目建设规模经济合理，符合发展需要

经综合分析，大柏平急两用及冷链仓储项目建设规模合理，符合合肥市地区及内在发展需求。

(3) 项目建设资金有保障

本项目将列入合肥市项目建设计划，建成后可以产生更为良好的社会效益，项目建设是充分可行的。

综上所述，项目的建设是可行的。

（二） 合肥市经济、财政和债务有关数据

合肥，简称“庐”或“合”，古称庐州、庐阳、合淝，安徽省辖地级市、省会，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。截至 2025 年 3 月，合肥市下辖 4 个区、4 个县，代管 1 个县级市。截至 2024 年末，合肥市常住人口为 1000.2 万人。

合肥地处中国华东地区、安徽中部、江淮之间、环抱巢湖，是长三角城市群副中心、合肥都市圈中心城市、皖江城市带核心城市、G60 科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、中国集成电路产业中心城市、国家科技创新型试点城市、中国四大科教基地之一。

合肥是一座具有 2000 多年历史的古城，因东淝河与南淝河均发源于该地而得名。2021 年《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》提出，支持合肥朝着国家中心城市发展，加快“五高地一示范”建设，全面提升长三角世界级城市群副中心功能，加快建成国际化新兴特大城市。

合肥市近 3 年经济基本情况见下表：

一、地方经济状况			
近三年经济基本情况			
	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	12013.1	12673.8	13507.7
地区生产总值增速（%）	3.5	5.8	6.1
其中：第一产业（亿元）	379.2	377.2	343.3
第二产业（亿元）	4394.5	4642.2	4961.2
第三产业（亿元）	7239.4	7654.4	8203.2
产业结构			
第一产业（%）	3.1	3.16	2.54
第二产业（%）	36.5	36.58	36.73
第三产业（%）	60.4	60.26	60.73
二、财政收支状况			
（一）近三年一般公共预算收支			
	2022年	2023年	2024年

一般公共预算收入（亿元）	909.3	929.6	955
一般公共预算支出（亿元）	1380.2	1411.3	1581.1
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入（亿元）	1219.2	652.3	-
政府性基金支出（亿元）	1513.7	963.9	-
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入（亿元）	5.5	56	-
国有资本经营支出（亿元）	6.3	22.9	-
三、地方政府债务状况			
地方政府债务余额（亿元）	2749.76		
地方政府债务限额（亿元）	2779.83		

数据来源：公开信息

（三）项目情况

1、参与主体

主管部门：合肥市发展和改革委员会

项目单位：合肥物流控股集团有限公司

建设单位简介：为贯彻落实合肥市委、市政府关于大物流体系建设的战略部署，整合全市国有物流资源，构建“水陆空”立体开放大通道，加快打造高能级物流枢纽城市，合肥产投集团牵头组建合肥物流控股集团有限公司（以下简称“合肥物流集团”）。合肥物流集团注册成立于2023年1月，为国有独资企业，注册资本50亿元，以“畅通城市物流、保障城市民生、服务城市产业”为发展定位，聚集产业物流、智慧物流、安全物流等板块，以全市空、铁、水、公、跨境电商等国有企业及相关资源资产为基础，统筹负责全市国有物流园区、保税物流中心、铁路场站、航空口岸、水运港口、跨境电商等产业项目的投资、建设、管理、运营，打造集水陆空及跨境电商和商贸服务于一体的物流运营投资集团、现代物流综合服务方案集成运营商、供应链组织者。

本项目实施过程中，为简化决策程序，推进该工作，合肥物流控股集团有限公司全权负责该项目建设全过程各项工作，保证项目建设程序合法合规，同时项目相应的证件等均办理至其名下。

建设单位名称	合肥物流控股集团有限公司
---------------	--------------

统一社会信用代码	91340100MA8PXL2W69
组织机构代码	MA8PXL2W-6
注册资本	500,000万(元)
建设单位类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	丁增长
登记机关	合肥市市场监督管理局
有效期	2023-01-19 至 无固定期限
注册地址	合肥市庐阳区故黄路1号
宗旨和业务范围	许可项目：水路普通货物运输；道路货物运输（不含危险货物）；公共铁路运输；道路危险货物运输；国际道路货物运输；港口经营；国际班轮运输；公共航空运输；互联网信息服务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；道路货物运输（网络货运）；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：海上国际货物运输代理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；从事国际集装箱船、普通货船运输；无船承运业务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口货物装卸搬运活动；园区管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；报关业务；报检业务；集装箱租赁服务；集装箱维修；集装箱销售；集装箱制造；船舶租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；道路货物运输站经营；货物进出口；进出口代理；以自有资金从事投资活动；企业管理；包装服务；供应链管理服务；物联网应用服务；大数据服务；互联网数据服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；港口理货（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、项目基本情况

（1）项目名称

大柏平急两用及冷链仓储项目

（2）项目区位

本项目拟选址安徽省合肥市蜀山区大柏社区，建设条件符合规划要求。

（3）项目建设期和运营期

本项目建设期为 2025 年 10 月至 2027 年 10 月，共 24 个月。项目于 2023

年 11 月启动项目前期工作，计划于 2025 年 10 月开工，项目建设单位会根据实际需求情况，动态调整本项目实施进度。具体的项目建设进度安排如下：

日期	项目内容	备注
2023 年 11 月—2025 年 10 月	设计、勘察、招标、手续办理等前期工作	前期准备
2025 年 10 月—2027 年 4 月	土建、安装等主体工程施工并完工	
2027 年 10 月	竣工验收	

（4）项目建设内容和产出

本工程总用地面积约 554 亩，总建筑面积约 212,269.48 m²。工程主要建设内容为平急两用库约 2.12 万 m²，冷库约 3.15 万 m²，高标仓库约 12.13 万 m²，配套建设装卸平台、坡道、泵房、围墙、门卫等。

3、项目建设方案

（1）总平面布置

6.1.1 布置原则

（1）符合城市总体规划等相关上位规划，结合现状，高起点、高要求进行设计，合理充分利用土地，协调好本工程总体布局与市政基础设施之间的关系。

（2）从关联性、整合性、集聚性和规模性等方面的要求出发，适合相关产业发展的需要，合理布置仓库配套设施，达到功能齐全、服务便捷、物流作业高效有序，资源得以共享的目的。

（3）合理设置路网结构，组织交通流向，重视内外交通的衔接，为本工程后续运营提供一个顺畅的交通环境。

（4）突出创新精神，融入当代科技成果，软硬件相结合，细化功能，重视软件的建设，挖掘硬件潜力，提高物流效率。

（5）体现“人、建筑与环境”的和谐统一。满足国家有关安全、卫生、防火等规范要求的前提下，从城市设计的角度考虑建筑的视觉效果和绿化景观，提升品位。

（6）遵循国家有关对环境保护、消防、劳动安全卫生的规范、规定和要求；最大限度减少对周围环境的影响和污染。

（7）突出绿色节能的生态理念，提倡新型能源的利用和推广。

6.1.2 总平面布置

(1) 功能布局

本项目功能布局充分考虑蜀山区产业发展现状和功能需求，以节约集约利用土地为指导，布置高标仓库区和智慧冷链区，并沿街布置配套服务区。

1) 高标仓库区

本项目位于西部综合物流园内，充分利用产业优势和区位优势，通过建设高标仓库，将项目打造为城市西部重要的物流分拨中心，完善城市物流服务体系，担负起国家赋予的国家物流枢纽承载城市的重要职能。

2) 智慧冷链区

根据合肥市大物流体系规划要求，将建设严店、官亭、岗集冷链集配中心，本项目与官亭均位于西部综合物流园内，将有效承接官亭冷链集配中心冷链服务功能，打造集冷链加工、城市配送等功能于一体的智慧冷链区，发展面向合肥市区的冷链仓储、分拨和配送服务，整合目前零散的冷链批发、仓储、配送资源，为城市提供低成本、高效率的冷链服务。

3) 应急物流区

依托《合肥市“十四五”应急管理规划》，在园区西侧布置应急物流区，建设平急两用救灾救援物资储备库，运用现代管理方法，完善突发性紧急救助体系，保证物资及时供应。

4) 配套服务区

配套服务区沿长江西路设置，为园区及周边产业工人提供零售、餐饮、停车等服务，同时兼具办公、商务会谈等功能，能在园区前期运营阶段，在园区尚未形成成规模商业、商务配套之前，为园区提供便捷的满足生产生活需要的基本服务，也能为园区带来良好的经济效益。

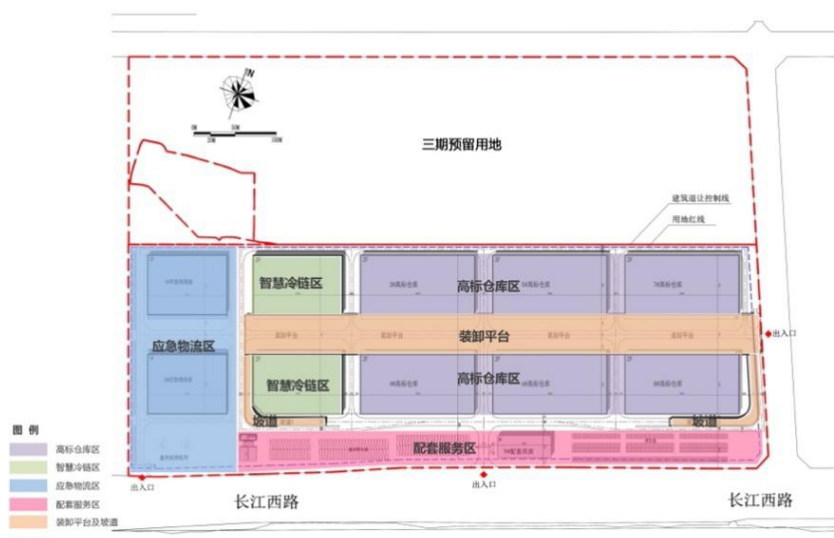


图 6-1 功能布局图

(2) 总平面布置

项目南邻长江西路，为进出园区的主要通道，东侧道路为进出园区的次要通道，项目总平面布置将两个出入口分别布置在南侧和东侧，方便园区管理且满足消防需求。

物流片区布置因地形，就地势，将高标仓库区布置在地块东部，将冷链区布置在地块西部，避免干、冷货运交通流线交织产生干扰，仓储建筑均有装卸平台连接，极大提高二层仓库的利用效率。沿长江西路布置配套服务建筑，能更好的为园区和周边企业提供服务，同时利于发挥地块的商业价值。



图 6-2 总平面布置图

6.1.3 交通组织

6.1.3.1 设计原则

- (1) 根据工艺流程的需求对工程设计范围内各功能区的道路进行合理的规划和布置，确保场地内的道路畅通。
- (2) 道路交通布置的原则应是确保交通安全、流畅的前提下，尽可能避免平面交叉、减少操作环节，缩短运输距离，提高运输效率；
- (3) 对进出场地的车辆进行分类管理，避免区内车辆杂乱、拥挤，提高道路的利用率。

6.1.3.2 出入口设置

本项目沿长江西路设置 2 个出入口，沿东侧道路设置 1 个出入口。

6.1.3.3 停车

园区南部设置集中的货车和小客车停车场，同时充分利用园区周边不规则土地，设置货车和小型客车停车位。综合服务中心附近区域设置集中的小型客车地面停车场，车位尺寸 2.5x5.5m，停车区与建筑物间距均≥6m。

6.1.3.4 道路

本项目场地道路级别均按照大型车辆双向通行需求设置。

区内道路交叉口均采用平面交叉形式，不采用渠化措施。园区内每个建筑单体周边的环形道路路宽均≥7m。转弯半径不小于 15m，部分仅限消防车通行的道路转弯半径设计为 12m。不满足消防车辆的道路转弯处均设置回车场或者其直接与回车场相连，可满足大型消防车辆回转的需求。

6.1.4 主要技术经济指标

表 6-1 主要技术经济指标表

序号	指标名称		单位	数量			建筑层数
				占地面积	建筑面积	计容面积	
1	总用地面积		m²	209516.14			
2	总建筑面积		m²	212269.48			
	其	1#平急两用库	m²	6912.00	14064.00	27888.00	2F

中	2#平急两用库	m ²	6912.00	7152.00	14064.00	1F
	1#冷库	m ²	7776.00	15822.00	31374.00	2F
	2#冷库	m ²	7704.00	15678.00	31086.00	2F
	3#高标仓库	m ²	9936.00	20217.00	40089.00	2F
	4#高标仓库	m ²	9936.00	20217.00	40089.00	2F
	5#高标仓库	m ²	9936.00	20217.00	40089.00	2F
	6#高标仓库	m ²	9936.00	20217.00	40089.00	2F
	7#高标仓库	m ²	9936.00	20217.00	40089.00	2F
	8#高标仓库	m ²	9936.00	20217.00	40089.00	2F
	坡道	m ²	3310.60	3310.60	3310.60	——
	装卸平台	m ²	29542.17	29542.17	29542.17	——
	9#配套用房	m ²	1751.57	5254.71	5254.71	3F
	消防泵房	m ²	144.00	144.00	144.00	1F
	门卫	m ²	——	——	——	
3	建筑占地面积	m ²	123668.34			
4	计容面积	m ²	383197.48			
5	建筑密度	%	59.03			
6	容积率	—	1.83			
7	绿地率	%	11.45			

(2) 陆域形成及道路、堆场

6.2.1 场地平整

本工程规划范围内现状竖向高程变化较小，局部地区需进行挖填方整平作业，现阶段考虑利用场地自有土石方进行平衡，回填料利用场地内的开挖土石方进行，如有欠方，考虑外购素填土作为场地填料。

6.2.2 地基处理

针对不同的地质条件和使用要求，场地的地基处理方法主要分为浅层处理和深层处理两种。

(1) 浅层处理方法：主要用于地基土的浅层加固，目前常用方法有强夯法、振动碾压、冲击碾压等几种：

(2) 深层处理方法：主要用于处理含水量大、压缩性高、强度低、透水性差且埋藏深厚软弱粘性土层等，主要有堆载预压法、砂石桩法、水泥搅拌桩法等。

本项目暂无地勘资料，目前暂定采用浅层地基处理的方案，具体方案选择还需根据后续地勘资料进行深化方案比选。

6.2.3 场地及道路面层

道路及场地铺面通常采用沥青混凝土或水泥混凝土等材料，考虑园区场地及道路主要承受的是流动机械，荷载作用频繁。对面层平整度、耐磨性都有一定要求，在使用期间的维修养护工作量要少，若选用沥青混凝土作铺面材料，造价相对较高，且铺面刚度相对较低，使用期部分场地的集中使用容易导致场地不均匀沉陷；因此本园区库外场地和道路面层推荐选用水泥混凝土浇筑铺面。

仓库库外场地和道路面层推荐结构为：

抗折强度 5.0MPa 砼大板面厚 35cm，下设水泥稳定碎石基层厚 30cm，级配碎石垫层厚 15cm。

服务中心级配套设施周边场地人行广场和小车停车位考虑海绵城市设计要求，采用透水铺装面层，具体面层结构分述如下：

小车停车位：10cm 透水砖，3cm 1:6 干硬性水泥砂浆，18cm C20 无砂大孔混凝土基层，30cm 天然级配砂石。

(3) 建筑设计

6.3.1 设计依据

- (1) 现行工程建设国家有关建筑设计规范和标准
- (2) 《钢结构防火涂料》（GB14907-2018）
- (3) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
- (4) 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）
- (5) 《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）
- (6) 《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）
- (7) 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222—2017；

- (8) 《屋面工程技术规范》（GB 50345-2012）
- (9) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- (10) 《压型金属板工程应用技术规范》GB 50896-2013
- (11) 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
- (12) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021；
- (13) 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）
- (14) 国家现行的《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分—2013 年版）
- (15) 住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）
- (16) 《冷库设计标准》（GB50072-2021）
- (17) 《办公建筑设计标准》（JGJ/T 67—2019）
- (18) 《建筑与市政工程防水通用规范》（GB55030-2022）
- (19) 其他现行的国家及地方有关建筑设计规范、标准和规程。

6.3.2 设计技术标准

- (1) 建筑结构的安全等级：二级，主体结构设计使用年限为50年，钢结构主体结构为50年，易于替换的压型钢板围护结构为25年。
- (2) 建筑物耐火等级：二级
- (3) 抗震设防烈度：7度
- (4) 屋面防水等级：I级或II级

6.3.3 设计原则

- (1) 根据业主的使用需求及设计要求。
- (2) 根据有关专业提供的资料，在满足使用功能要求的前提下，采用技术经济合理、安全可靠的设计方案。
- (3) 建筑设计满足消防安全、通风、采光、节能、环保的要求。
- (4) 空间利用率最大化，为业主的项目投资提供最大化的经济效益。

6.3.4 主要单体建筑设计方案

- (1) 1#平急两用库
1#平急两用库为两层仓库，储存物品的火灾危险性分类为丙类 2 项，耐火等

级为二级。平面功能主要为仓库，建筑面积详见建构筑物一览表。

(2) 2#平急两用库

2#平急两用库为单层仓库，储存物品的火灾危险性分类为丙类 2 项，耐火等级为二级。平面功能主要为仓库，建筑面积详见建构筑物一览表。

(3) 1#~2#冷库

1#~2#冷库为两层冷库，储存物品的火灾危险性分类为丙类 2 项，耐火等级为二级。平面功能主要为冷库，建筑面积详见建构筑物一览表。

(4) 3#~8#高标仓库

3#~8#高标仓库为两层仓库，储存物品的火灾危险性分类为丙类 2 项，耐火等级为二级。平面功能主要为仓库，建筑面积详见建构筑物一览表。

(5) 9#配套用房

9#配套用房为多层民用建筑，耐火等级为二级。主要功能为综合办事大厅和办公。建筑面积详见建构筑物一览表。

(6) 消防泵房

消防泵站为单层丁类厂房，耐火等级为二级。建筑面积详见建构筑物一览表。

(7) 其它

根据园区管理要求设置围墙、门卫等，根据设备要求要求设置消防水池。

6.3.5 建筑防火设计

防火分区面积、疏散走道的宽度、疏散楼梯的宽度和位置等均满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 年版））的有关规定，并按要求设置消防救援窗。

(1) 1#平急两用库

1#平急两用库每个防火分区面积小于 2400 m²，库内设有自动喷淋系统，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。为满足自然排烟要求，同时减少因设置机械排烟所带来的建设投入，仓库外墙上设置消防联动的排烟窗。

(2) 2#平急两用库

2#平急两用库每个防火分区面积小于 3000 m²，库内设有自动喷淋系统，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

(3) 1#~2#冷库

1#~2#冷库每个防火分区面积小于 3000 m²，库内设有自动喷淋系统，每个单体占地面积小于 14000 m²，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

为满足自然排烟要求，同时减少因设置机械排烟所带来的建设投入，仓库外墙上设置消防联动的排烟窗。

（4）3#~8#高标仓库

3#~8#高标仓库每个防火分区面积小于 3000 m²，库内设有自动喷淋系统，每个单体占地面积小于 12000 m²，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

为满足自然排烟要求，同时减少因设置机械排烟所带来的建设投入，仓库外墙上设置消防联动的排烟窗。

（5）9#配套用房

每个防火分区建筑面积均小于 2500m²。依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

（6）消防泵房

消防泵房为单层丁类厂房，耐火等级二级，防火分区面积不限。依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

6.3.6 绿色建筑设计

合肥市为夏热冬冷地区，按照《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 和项目所在地的相关规定进行绿色建筑设计。管理用房、供应链服务中心、综合服务中心、门卫需满足《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求，节能采用外墙外保温系统。

其他工业建筑部分按照《工业建筑节能设计统一标准》（GB51245-2017）的要求进行节能设计，并满足相关规定的要求。

6.3.7 无障碍设计

本工程按照《无障碍设计规范》GB 50763-2012 进行无障碍设计。

6.3.8 其它

人防工程由甲方和相关部门沟通后进行后续设计。

6.3.9 建构筑一览表

表 6-2 新建建构筑物一览表

项目名称		占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	轴线尺寸长 (m) x 宽 (m)	层数 (F)	层高(m)	建筑防火类别	耐火等 级	设计使用 年限	结构型式	基础型式	备注
1	1#平急两用库	6912.00	14064.00	96.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库	二级	50 年	钢筋混凝土框架结构	桩基	
2	2#平急两用库	6912.00	7152.00	96.00X72.00	1F	11	丙类二项仓库			门式轻钢结构	桩基	
3	1#冷库	7776.00	15822.00	108.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
4	2#冷库	7704.00	15678.00	108.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
5	3#高标仓库	9936.00	20217.00	138.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
6	4#高标仓库	9936.00	20217.00	138.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
7	5#高标仓库	9936.00	20217.00	138.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
8	6#高标仓库	9936.00	20217.00	138.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
9	7#高标仓库	9936.00	20217.00	138.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
10	8#高标仓库	9936.00	20217.00	138.00X72.00	2F	24	丙类二项仓库			钢筋混凝土框架结构	桩基	
11	坡道	3310.60	3310.60	——	——	——	——			钢筋混凝土框架结构	桩基	
12	装卸平台	29542.17	29542.17	——	——	——	——			钢筋混凝土框架结构	桩基	

13	9#配套用房	1751.57	5254.71	41.00X22.00	3F	6+4.5X2	多层民用建筑			钢筋混凝土框架结构	桩基	
14	消防泵房	144.00	144.00	7.20X20.00	1F	5.4	丁类厂房			钢筋混凝土框架结构	桩基	
15	门卫	——	——	——	——	——	——					成品门卫 3 个
16	根据设备需求设置消防水池。											

（4）结构设计

6.4.1 工程概况

本工程位于安徽省合肥市蜀山区。本工程主要建构筑物单体包括：1#~2#平急两用库、1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等。

6.4.2 设计依据

（1）混凝土结构设计使用年限为 50 年；

（2）活荷载标准值：

楼面活荷载：

卫生间（蹲便）：8.0kN/m²

走廊、门厅：3.0kN/m²

楼梯：3.5kN/m²

上人屋面：2.0kN/m²

不上人屋面：0.5kN/m²

消防控制室：5.0kN/m²（且按实际荷重考虑）

仓库地坪堆载：30kN/m²

其他未注明活荷载均根据《建筑结构荷载规范》、工艺提资及业主要求等确定。

（3）自然条件：

1)基本风压 $W_0=0.35\text{kN/m}^2$ （ $R=50$ ）， $W_0=0.40\text{kN/m}^2$ （ $R=100$ ），场地粗糙度类别 B 类。

2)本工程基本雪压为 0.60kN/m^2 （ $R=50$ ）， 0.70kN/m^2 （ $R=100$ ）。

3)本工程抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度为 $0.10g$ ，设计地震分组为第一组。

（4）主要法规和主要标准：

1)《工程结构通用规范》（GB55001-2021）；

2)《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002-2021）；

3)《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）；

4)《组合结构通用规范》（GB55004-2021）；

- 5) 《木结构通用规范》(GB55005-2021)
- 6) 《钢结构通用规范》(GB55006-2021) ;
- 7) 《砌体结构通用规范》(GB55007-2021) ;
- 8) 《建筑结构可靠性设计统一标准》(GB 50068-2018);
- 9) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);
- 10) 《混凝土结构设计规范(2015 年版)》(GB 50010-2010) ;
- 11) 《建筑工程抗震设防分类标准》(GB 50223-2008) ;
- 12) 《建筑抗震设计规范(2016 年版)》(GB 50011-2010) ;
- 13) 《砌体结构设计规范》(GB50003-2011);
- 14) 《工业建筑防腐蚀设计标准》(GB/T 50046-2018);
- 15) 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011) ;
- 16) 《建筑桩基技术规范》(JGJ 94-2008) ;
- 17) 《钢结构设计标准》(GB50017-2017) ;
- 18) 《冷弯薄壁型钢结构技术规范》(GB50018-2002) ;
- 19) 《门式刚架轻型房屋钢结构技术规范》(GB 51022-2015) 。
- 20) 《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)
- 21) 《高层建筑混凝土结构技术规程》(JGJ 3-2010)
- 22) 《物流建筑设计规范》(GB51157-2016)
- 23) 《空间网格结构技术规程》(JGJ 7-2010)
- 24) 《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB50204-2015) ;
- 25) 《砌体结构工程施工质量验收规范》(GB50203-2011) ;
- 26) 《钢结构工程施工规范》(GB50755-2012) ;
- 27) 《钢结构工程施工质量验收标准》(GB50205-2020) ;
- 28) 《建筑钢结构焊接规程》(GB50661-2011) ;
- 29) 《钢结构高强度螺栓连接技术规程》(JGJ82-2011) ;
- 30) 《建筑钢结构防火技术规范》(GB51249-2017) ;
- 31) 《建筑地基处理技术规范》(JGJ79-2012) ;
- 32) 《超限高层建筑工程抗震设防专项审查技术要点》(2015 年版) ;

6.4.3 建筑分类等级

建筑结构的安全等级为二级；

建筑物抗震设防类别为标准设防类，简称丙类；

1#平急两用库、1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房拟采用现浇钢筋混凝土框架结构。抗震等级为三级。

2#平急两用库拟采用门式轻钢结构。框架抗震等级为四级。

地基基础设计等级为丙级。

6.4.4 主要结构材料

设计中采用的各种材料，必须具有出厂质量证明书或试验报告单，并在进场后按现行国家有关标准的规定进行检验和试验，检验和试验合格后方可使用。

混凝土强度等级：现浇普通钢筋混凝土框架梁板柱均采用 C35 混凝土。垫层混凝土强度等级为 C20。构造柱、圈梁混凝土强度等级为 C25。

抗渗等级：地下车库、消防水池混凝土抗渗等级 P6。

钢筋种类：HRB400 级钢筋；HRB400E 级钢筋；HRB500 级钢筋；HRB500E 级钢筋。

主钢结构：主体结构钢构件均采用 Q355B。应符合现行国家标准《低合金高强度结构钢》（GB/T1591-2018）中的规定。承重结构采用的钢材应具有抗拉强度，伸长率，屈服强度和硫，磷含量的合格保证，对焊接结构尚应具有碳含量的合格保证。所有热轧型钢（角钢，方管和圆管等）均采用现行国家标准《碳素结构钢》（GB700--2006）中规定的 Q235B 钢。

次钢结构：屋面檩条、墙面檩条均选用 Q355 冷弯薄壁钢。压型钢板的基材质量标准应符合国家标准《建筑用压型钢板》GB/T12755 规定的要求。

焊接材料：手工焊接用焊条的质量标准应符合《非合金钢及细晶粒钢焊条》（GB/T 5117）或《热强钢焊条》（GB/T 5118）的规定。对 Q235 钢宜采用 E43 型焊条，对 Q355 钢宜采用 E50 型焊条。

螺栓及锚栓：本工程凡未注明的高强螺栓连接均为摩擦型连接，采用 10.9 级大六角头高强螺栓及连接副。锚栓采用《碳素结构钢》GB/T 700-2006 中规定的 Q235 钢制成。

砌体： ± 0.00 以下隔墙采用 MU20 混凝土实心砖、M10 水泥砂浆； ± 0.00 以上非承重墙材料以建筑专业规定做法为准。砌体承重墙采用 MU20 混凝土实心砖、M10 水泥砂浆。

6.4.5 需要特别说明的其他问题

（1）超长结构的构造措施

凡混凝土结构平面长度超过《混凝土结构设计规范》所规定的结构长度，而没有按规范设置伸缩缝的，即为“超长混凝土结构”。本项目中高标仓库、冷库等平面尺寸存在超出规范限值的情况，应采取针对性的结构构造及计算措施。除设置必要的后浇带外，通过增设膨胀加强带等施工方法控制温度裂缝。

为避免因混凝土收缩和温度变化而产生裂缝，可采用低收缩混凝土材料，采取跳仓浇筑、后浇带、膨胀加强带、凹槽沉板带、控制缝等施工方法，并加强施工养护。

结构在形状曲折、刚度突变，孔洞凹角等部位容易在温差和收缩作用下开裂。在这些部位增加构造配筋可以控制裂缝。

容易受到温度变化和收缩影响的结构部位是指施工期的大体积混凝土（水化热）以及暴露的屋盖、山墙部位（季节温差）等。在这些部位应分别采取针对性的措施（如施工控温、设置保温层等）以减少温差和收缩的影响。

结构计算时，考虑温度作用计算，加强结构抗高温作用配筋。

加强保温隔热措施。

施加预应力也可以有效地控制温度变化和收缩的不利影响，减小混凝土开裂的可能性。

（5）供电及照明

6.5.1 设计依据

（1）建设单位设计任务书及设计要求。

（2）相关专业提供给本专业的工程设计资料。

（3）设计所执行的主要法规和所采用的主要标准：

- 1) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)；
- 2) 《冷库设计标准》GB 50072-2021；
- 3) 《建筑照明设计标准》GB50034-2013；

- 4) 《供配电系统设计规范》GB50052-2009;
- 5) 《20kV及以下变电所设计规范》GB 50053-2013;
- 6) 《低压配电设计规范》GB50054-2011;
- 7) 《通用用电设备配电设计规范》GB50055-2011;
- 8) 《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010;
- 9) 《3~120kV高压配电装置设计规范》GB 50060-2008;
- 10) 《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》GB/T 50062-2008;
- 11) 《电力工程电缆设计标准》GB50217-2018;
- 12) 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343-2012;
- 13) 《建筑电气与智能化通用规范》GB55024-2022;
- 14) 《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014;
- 15) 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021;
- 16) 《建筑环境通用规范》GB55016-2021;
- 17) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021;
- 18) 《建筑防火封堵应用技术标准》GB/T 51410-2020;
- 19) 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021;
- 20) 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》(GB51309-2018)等。

6.5.2 设计范围

本工程电气设计范围包括变、配电系统（10kV 和 0.4/0.23kV 变配电系统）各建筑物的动力、照明及防雷接地。

6.5.3 变、配、发电系统

（1）负荷等级和负荷容量

机房用电、大开间办公室照明用电、冷库制冷保温设备、事故风机以及各单体消防负荷用电为二级负荷；其余负荷均作为三级负荷。

（2）供电电源及电压等级

本工程采用二路 10kV 市电电源供电，两路进线互为备用，以电缆方式通过排管敷设引入本工程 10kV 中心变配电所，满足本工程各级负荷的供电。外线电源按二级负荷考虑。

本工程供配电电压等级为 10kV 和 380/220V。低压动力设备供电电压为 380V，低压照明供电电压为 380/220V，供电频率为 50Hz。380V 系统配电方式采用放射式与树干式相结合方式。

（3）变电所系统接线及运行方式

变电所 10kV 侧采用分段单母线形式；低压侧均采用分段单母线，母线间设联络开关。

6.5.4 电缆敷设

（1）供电方式

高压配电系统以放射式供电，低压配电系统采用放射式与树干式相结合的方式。

（2）高、低压进出线路的型号及敷设方式

高压 10kV 采用 ZB-YJV-8.7/10kV 阻燃型铜芯交联聚乙烯绝缘电缆；低压 220/380V 消防供电回路采用 BBTRZ-0.6/1kV 矿物绝缘柔性铜芯电缆，集束敷设供电回路采用 ZB-YJV-0.6/1kV 阻燃型铜芯交联聚乙烯绝缘电缆，一般供电回路采用 YJV-0.6/1kV 铜芯交联聚乙烯绝缘电缆。室外电缆主要沿电缆排管敷设，建筑物内电缆敷设主要采用电缆桥架。

6.5.5 照明系统

（1）照明种类及主要场所照度标准、照明功率密度值

照明种类：照明分正常照明和应急照明。照度标准、照明功率密度值按现行国家标准《建筑照明设计标准》及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》执行。

（2）光源、灯具选择，照明灯具的安装及控制方式

光源：一般场所为荧光灯、LED 灯或节能型光源，公共场所采用 LED 灯。有装修要求的场所视装修要求而定，但其照度应符合相关要求。用于应急照明的光源采用能快速点亮的光源。

灯具选择：仓库内采用 LED 灯，按防火分区或功能区集中控制；冷库内采用冷库灯，办公室采用荧光灯，吊顶嵌入式安装，就地控制；走道采用 LED 灯，吊顶嵌入式安装，就地控制。

（3）室外照明设计

本工程室外照明采用 9 米灯杆上设 LED 灯和仓库侧墙设 LED 灯解决，停车区照明采用 25m 高杆灯。室外灯具采用 220V 供电，采用局部 TT 系统。室外照明可根据时间、照度自动开关。间、照度自动开关。

(4) 对有二次装修场所的照明和照明专项设计的场所，均预留其配电箱的供电容量，配电箱由二次装修场所和照明专项设计的单位负责设计。

(5) 应急照明设计如下：

建筑物的走廊、楼梯间、主要出入口、底层门厅等场所设置疏散用安全出口指示灯及疏散指示灯，疏散走道设置应急通道照明。消防应急照明和疏散指示系统采用集中电源集中控制型系统；一般疏散区域应急照明灯应急点亮时间不应少于 30 分钟，疏散指示灯应急点亮时间不应少于 30 分钟；备用照明持续时间不少于 180min。所有应急照明灯具应配不燃烧材料制作的防护罩，外壳防护等级不低于 IP30；应急灯具应满足国家标准《特殊要求应急照明灯具》(GB7000.2-2008)、《消防安全标志》(GB13495.1—2015) 及《应急照明和疏散指示系统》(GB17945-2010) 及《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》(GB51309-2018) 的有关规定的各项相关要求。

6.5.6 防雷及接地

(1) 10kV 系统沿用上级市政变电所接地型式，380V 系统采用 TN-S 系统。

(2) 界区内各单体均设防直击雷设施。变配电所高低压侧均配置避雷器和过电压保护装置。各级配电装置均配置浪涌保护器 (SPD)。

(3) 变电所工作接地电阻小于 4 欧姆，重复接地接地电阻小于 10 欧姆，防雷接地引下线及防雷电波侵入的冲击接地电阻按建筑物防雷类别确定，当各电气系统共用同一接地网，接地电阻满足其中最小值的要求，采用联合接地系统时接地电阻不大于 1 欧姆。

6.5.7 电气节能和环保

(1) 变电所深入负荷中心，以减少电缆负荷损耗。

(2) 合理确定变压器容量，变压器均采用 D/Yn11 型结线、低损耗、低噪声节能干式变压器，采用大干线配电的方式，减少线损，同时合理选用配电形式减少配电环节。

(3) 无功功率因数的补偿采用集中补偿和分散就地补偿相结合的方式, 变电所低压处设置集中补偿, 补偿后高压侧的功率因数不能小于 0.95。荧光灯等采用就地补偿, 选择电子镇流器或节能型高功率因数电感镇流器, 荧光灯单灯功率因数不小于 0.92; 气体放电灯单灯功率因数不小于 0.9。当采用合理的功率因数补偿及谐波抑制措施后, 可减少电子设备对低压配电系统造成的谐波污染, 提高电网质量, 降低对上级电网的影响, 并降低自身损耗。

(4) 根据照明场所的功能要求确定照明功率照度密度值, 且必须符合《建筑照明设计标准》及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》的要求设计。

(5) 采用高光效光源、高效灯具。一般工作场所采用细管径直管荧光灯和紧凑型荧光灯。

(6) 选用绿色、环保且经国家认证的电气产品。在满足国家规范及供电行业标准的前提下, 选用高性能变压器及相关配电设备, 选用高品质电缆、电线降低自身损耗。

(7) 电力变压器、电动机、交流接触器和照明产品的能效水平应高于能效限定值或能效等级 3 级的要求。

(6) 给排水

6.6.1 设计依据

- (1) 《室外给水设计标准》(GB50013-2018)
- (2) 《室外排水设计标准》(GB50014-2021)
- (3) 《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)
- (4) 《物流建筑设计规范》(GB51154-2016)
- (5) 《冷库设计标准》(GB50072-2021)
- (6) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 版)
- (7) 《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014)
- (8) 《消防设施通用规范》GB 55036-2022
- (9) 《建筑防火通用规范》GB55037-2022
- (10) 《城市给水工程项目规范》GB 55026-2022
- (11) 《城乡排水工程项目规范》GB55027-2022
- (12) 《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021

- (13) 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
- (14) 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）
- (15) 《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）
- (16) 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB50981-2014）
- (17) 《工业金属管道设计规范》GB50316-2000（2008 年版）
- (18) 《建筑工程设计文件编制深度规定》
- (19) 建筑专业提供的土建文件等

6.6.2 给水设计

（1）水源

本工程水源为市政自来水，市政按照支状供水考虑，自市政引入一根 DN100 给水管，引入管上设置小阻力倒流防止器，在基地内形成 DN100 环状给水管网，供地块内卫生间给水，消防水池补水、洒水车加水等，市政水压暂定为 0.30Mpa。

（2）生活生产用水量

职工用水按照 30L/（人·班），绿化浇洒水量为 2L/（m²·d），道路广场浇洒 2L/（m²·d），冷库冷却塔补水量根据工艺确定，漏失及未预计水量按照最高日用水量 10%计算。

6.6.3 供水设施

- 1.本项目内建消防泵站 1 座，供给地块内的消防系统用水。
- 2.供水方式采用市政直供水。

6.6.4 排水

本工程排水体制采用雨污水分流制。

1）雨水排水系统

（1）排水条件

本项目地块周边市政道路均已敷设完整的雨水管道，地块内产生的雨水就近排至周边市政管道。

（2）本项目雨量计算采用合肥市暴雨强度公式

（3）室外场地的暴雨重现期 P=3 年，地面径流系数取 0.70。

（4）屋面暴雨设计降雨历时：t=5min，屋面径流系数：Ψ=0.90。设计重现期：P=10 年；按照 100 年重现期校核屋面排水工程与溢流措施的总排水能力。

（5）雨水管网

本工程室外采用暗管的排水方形式，最终排至市政雨水管网。建筑屋面雨水采用雨水斗和雨水管网收集后就近排入室外雨水管道。

2）污水排水系统

（1）污水设计流量

本项目地块内产生生活污水。生活污水量按用水量 90% 计算。

（2）污水管网

本项目地块周边市政道路均已敷设完整的污水管道，地块内产生的污水就近排至周边市政管道。

本项目地块内布设污水管和污水检查井，按就近排放原则，采用重力流形式直接排入市政污水管网。

3）消防排水

仓库等的消防排水通过楼梯间、通往室外的门口排至室外雨水系统。

6.6.5 消防

1）消防水量

本项目消防用水量按最大消防用水量标准确定，室外消火栓用水量 45L/s，室内消火栓用水量 25L/s，自动喷水灭火用水量 150L/s，消火栓系统火灾延续时间 3h，自动喷水灭火系统火灾延续时间 1 小时。一次消防用水量 1296m³。

2）消防设施

（1）本项目室内、外消火栓给水系统合并设置，管网呈环状布置，消火栓给水系统主干管管径 DN250。室内消火栓给水系统，采用临时高压给水系统。平时由消火栓稳压设施（设于辅助用房屋顶）稳压，火灾初期由高位消防水箱直接供水，灭火期间由消防泵站内的消火栓主泵供水。

（2）本工程室外消防系统采用临时高压消防给水系统，与室内消火栓合用消防水泵，消火栓采用地上式防撞消火栓，室外消火栓间距不超过 120m，距道路边不大于 2.0m，距建筑物外墙不宜小于 5.0m，消火栓型号为 SS150/65-1.6，施工参见 13S201。

（3）本工程设置自动喷水灭火系统，主干管管径 DN300，室外管道呈环状布置。仓库火灾危险等级为仓库危险级 II 级，采用早期抑制快速响应喷头，不设

置货架内喷头。当采用货架储存时，货架应为钢制货架，并采用通透性层板，通透部分的面积不小于总面积的 50%。办公楼自动喷水灭火系统按民用建筑中危险级（II）考虑，持续喷水时间 1h，设计用水量 25L/s。喷头采用闭式洒水喷头。

（4）喷淋给水系统水泵结合器在建筑附近就近设置，距离室外消火栓距离不小于 15m，不大于 40m，施工参见 99（03）S203。

3) 消防泵站

消防泵站由消防水池和消防泵房组成。

（1）消防水池：水池有效容积 1296m³，钢筋砼结构，2 座，单座有效容积不小于 648m³。

（2）消防泵房：泵房内设置消火栓系统泵组和自动喷水灭火系统泵组。

消火栓系统泵组：立式单级消防泵 Q=70L/s，H=70m，P=75Kw，一用一备；

自动喷水灭火系统泵组：立式单级消防泵 Q=80L/s，H=115m，P=160Kw，两用一备。

6.6.6 抗震设计

为防止地震时给排水管道系统及消防管道系统失效或跌落造成人员伤亡及财产损失，根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）第 1.0.2 条、第 3.7.1 条及《建筑机电工程抗震设计规范》（GB50981—2014）等强制性条文，应对机电管线系统进行抗震加固。本项目对直径≥DN65 的管道设置抗震支吊架，与混凝土、钢结构等须采取可靠的锚固形式，具体深化设计由专业公司完成。抗震支吊架的设置原则为：新建工程刚性管道侧向抗震支撑最大设计间距 12 米，纵向抗震支撑最大设计间距 24 米，柔性管道上述参数减半；（为保证抗震系统的整体安全性，对长度低于 300mm 的吊杆，也建议进行适当的补强）；最终间距根据现场实际情况在深化设计阶段确定。所有产品需满足《建筑机电设备抗震支吊架通用技术条件》CJ/T476-2015。

6.6.7 管材及阀门

1) 室外生活给水管、消防给水管采用钢丝网骨架聚乙烯复合管，电熔连接，公称压力 1.60Ma；

2) 室内生活给水管道干管采用钢塑复合管，丝扣连接，支管采用 PPR 管，管系列为 S5，热熔连接。

3) 室内消火栓给水管道采用内外热镀锌钢管, 喷淋给水管道采用内外热镀锌加厚钢管, 丝扣或卡箍连接。

4) 消火栓系统采用蝶阀并有明显的启闭标志, 工作压力为 1.6MPa。自动喷水灭火系统给水管道上的阀门采用工作压力为 2.5MPa 的信号蝶阀。

DN>50 的给水干管上采用全铜质闸阀, DN≤50 采用全铜质截止阀, 工作压力 $P=1.0\text{MPa}$ 。压力排水管上的阀门采用铜芯球墨铸铁外壳闸阀, 工作压力 1.0MPa。

5) 吊顶内、管井内所有给水管、消防管均须做防结露保温, 室外明露消防管及给水管应做保温处理。

6) 室外埋地雨污水暗管采用 HDPE 中空壁缠绕管 (SN10), 柔性橡胶圈承插连接, 中粗砂基础, 厚度 200mm。

7) 仓库室内生活排水管采用建筑硬聚氯乙烯管 (PVC-U) 及管件, 连接管件及配件采用注塑成型的硬聚氯乙烯管件, 粘接连接。

8) 多层仓库外排水重力流雨水管采用雨水硬聚氯乙烯管 (PVC-U) 及管件, 连接管件及配件采用注塑成型的硬聚氯乙烯管件, 插入式连接, 承口不应涂胶黏剂或加橡胶密封圈。

(7) 通信、控制

本工程通信控制系统主要包括港内有线电话、无线调度通信系统, CCTV 监控系统、综合弱电管路、火灾自动报警系统以及计算机网络系统等。

6.7.1 有线电话

本工程在综合服务中心内自设用户交换机, 以满足电话配线的需要仓库及立体仓库内装设电话机。仓库辅助用房等处采用综合布线系统。

6.7.2 无线调度通信

作业调度及安保通信联络主要采用无线对讲方式, 作业人员、流动管理人员等按需配置手持式无线对讲机, 供通信联络。

6.7.3 CCTV 系统

本工程设 CCTV 监控系统。在场地上设置全天候变焦摄像机, 在高标仓或冷库内设置球形一体化变焦摄像机。综合服务中心内设 CCTV 监控室, 所有摄

像机信号均接入 CCTV 监控室，监控室内设视频切换矩阵、监视器、视频分配、录像等设备。

6.7.4 弱电管路

本工程建立弱电系统综合管网，弱电管道采用直径 100mm 的 UPVC 管，管道通向区内所有建筑物、照明灯杆等。

6.7.5 火灾自动报警系统

本工程设置火灾自动报警系统。消防控制室设置在综合服务中心，内设火灾报警中心控制器、显示屏、手动控制台及相应的火灾自动报警联动控制单元。

在其他单体各设置一套火灾报警区域控制器，负责监控以上各单体内的火灾自动报警情况。火灾报警控制器均采用智能型总线制，火灾报警集中控制器和区域控制器之间通过铜芯绞线联网。

在各单体内根据场所不同选用感烟探测器、感温电缆、手动报警按钮等，警报装置采用声光警报器和警铃。

6.7.6 控制及计算机管理系统

区域内的营运和管理需建立一套计算机信息处理系统，以有效地协调仓库内的各项作业及库存管理，使其始终保持高效率、有条不紊地生产，同时，作为一个现代化的物流仓储，高效的智能化网络办公系统也是其必不可少的。本系统纳入区内公共信息平台系统，拟建立以企业为单元、物流为主线、区域为整体，严密与方便结合，各个环节相连的企业综合管理体系。

本计算机管理系统分为计算机硬件、网络及软件三个部分组成。

（1）计算机硬件及网络

系统结构采用客户/服务器方式，为保证生产管理事务处理的连续性和数据的安全性，服务器采用双机热备加磁盘阵列形式的主服务器系统。服务器采用高档专用服务器，在两台主服务器上配置一台大容量的磁盘阵列，用于存放数据，以确保数据的安全可靠。即两台服务器同时工作于网络上，并互为备份，当其中任一服务器发生故障时，另一台则承担两台服务器工作，以保证生产管理事务处理的连续进行。另外磁盘阵列还可用于部门级服务器备份文件的保存，保证数据的安全。

（2）计算机网络系统

本工程在园区内设置内部计算机网络,在综合服务中心内设置有线网络系统,同时,配置相应的交换机。

(3) 计算机软件

计算机管理系统功能结构应包括企业管理、人员管理、物流管理、风险管理、信息提示、销售管理、查询统计其他所需的功能模块内容。

系统通过对中心货物进出区卡口、流转等信息进行采集,形成信息全面、核注及时、数据共享的反映企业实时、动态物流状况的电子帐本。



图 6-3 智慧物流园示意图

(8) 供暖通风和空气调节

本项目地处夏热冬冷地区,根据建筑物的使用用途,考虑气象条件、劳动条件等因素,分别按照舒适性空调或工艺性空调要求设计,空调在夏季供冷,冬季供暖。

根据建筑物的类型和使用功能、设备和人员的散热量、散湿量等,采取相应的自然通风或者机械通风措施,以满足工艺设备的正常使用和人员劳动卫生的需要。

本项目建筑单体中原则上采用自然防烟、自然排烟方式,由建筑专业布置符合规范要求的自然通风口、自然排烟口等设施,并与消控系统联动开启。

本项目含有公共建筑和工业建筑，暖通设计满足《公共建筑节能设计标准》（GB 50189）的要求，和《工业建筑节能设计统一标准》（GB 51245）的要求。

（9） 制冷

大型冷库进出货频率较高，操作人员较多，应当综合考虑安全、投资、运营成本、环保等各个因素。根据国际《蒙特利尔协议》和《基加利协议》，环保上要求减少温室效应和臭氧消耗效应，中国 2030 年和 2060 年的双碳目标、2021 年《冷库设计规范》和政府对制冷系统的安全监管政策（10 吨液 NH₃ 为重大危险源），根据以上考虑，制冷设计方案如下：

（1） 制冷系统

-22~-25℃低温冷藏间宜采用（R507+CO₂）复叠系统或 R507 直膨(或桶泵)系统；

-4~0℃低温加工车间宜采用 R507A 直接制冷系统或 R507A/CO₂ 载冷制冷系统；

12~24℃恒温车间和运输通道和 5℃ 穿堂宜采用 R507A 直接制冷系统

（2） 冷风机融霜、排水系统：

CO₂ 风机采用水冲霜，氟系统风机纯热氟融霜方式为主。融霜水可以回收循环冲霜。

（3） 冷凝器

高温、低温系统均采用蒸发式冷凝器，相比传统冷却塔，更加高效节能，占地少。

（4） 地坪加热

零度以下库房面采用加热的地坪防冻措施。地坪加热系统利用热回收装置采集制冷系统产生的废热，通过循环泵强制供液加热库内一层地面，防止地面冻胀。

（5） 自动控制

压缩机房控制室内设有计算机和显示屏，对制冷系统的运行状态进行监控和管理。

（6） 节能措施

制冷系统配备电能计量装置，并可以远传和存储到管控系保存。

计算机对制冷系统进行监控，使制冷系统实现能量调节达到最佳化运行。

（10） 项目建设进度安排

本项目建设内容包括工程前期、地基处理、土建施工、设备询价与采购、设备安装调试（含系统调试）、人员培训、试运营等过程。工程建设按照一次性全部建成，项目开工日期为 2025 年 10 月，预计建设期为 2 年。

本项目实施进度计划如下：

序号	项目名称	工程建设期24个月										
		前期工作				1-2	2-12	12-15	15-20	20-23	23-24	
1	可研编制及审查	<div></div>										
2	设计招标	<div></div>										
3	报规报建	<div></div>										
4	工程设计	<div></div>										
4	施工招标	<div></div>				<div></div>						
5	办理施工许可	<div></div>				<div></div>						
6	工程施工建设	<div></div>				<div></div>						
7	设备安装调试	<div></div>				<div></div>						
8	竣工验收	<div></div>				<div></div>						

表 6-3 项目实施进度计划表

三、 经济社会效益分析

（一） 社会效益分析

- ①项目的建设，将直接为社会提供多个就业岗位。同时，本工程可促进地方经济发展，在提高企业经济效益的同时，增加国家和地方税收收入。
- ②项目的建设，尤其是施工期间大量施工人员的进场，食品需求和日常生活用品的消耗均将从当地购买，为当地居民增加了社会服务容量，所在地区的消费水平预计将会有所提高。
- ③项目的建设，对蜀山区大柏片区的居民收入将产生积极的影响。经分析预测当地居民收入将会提高，主要是由于带动了运输业、服务业、制造业发展，

从而带动了当地居民收入的提高。

（二） 经济效益分析

本项目建成后，在依据的各项假设前提下，通过高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入等，项目能产生持续稳定的经营收益，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，覆盖倍数为 1.42，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本项目的建设具有较强的社会经济效益。

四、 绩效评估分析

1、 设定情况

项目名称		大柏平急两用及冷链仓储项目			
主管部门		合肥市发展和改革委员会	实施单位	合肥物流控股集团有限公司	
项目属性		(√) 新增项目 () 扩建项目			
项目资金（万元）		项目投资总额：	124,218.78		
		其中：项目资本金	34,218.78		
		债券资金	90,000.00		
总体目标	实施目标（2025 年 10 月至 2027 年 10 月）				
	目标：				
	1：完成大柏平急两用及冷链仓储项目建设。 2：实现大柏平急两用及冷链仓储项目运营。 3：推动大柏平急两用及冷链仓储项目所在地区经济社会发展。				
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：项目建筑面积	高标仓库：121,302.00 m²	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分；2、基本按设计要求完成任务，得 3 分；3、未按申报设计要求，大量擅自改
				冷库：31,500.00 m²	
				平急两用库：21,216.00 m²	
				配套用房：5254.71 m²	

			指标 2: 建设成果	通过本项目建设, 主动融入“长三角一体化”发展趋势, 顺应国家和区域发展战略, 参与物流行业基础建设的重要举措; 提升城市西部产业物流服务水平的重要抓手; 优化物流体系布局的重要手段; 补足专业物流短板, 发展应急物流和冷链物流的现实需要。	变建设标准、建设规模, 不得分。
	质量指标		指标 1: 项目验收	合格	项目验收符合标准
	时效指标		指标 1: 按时完成建设	2027 年 10 月完成建设	完成及时率=[(计划完成时间—实际完成时间)/计划完成时间]×100%。及时完成的或未及时完成但不影响项目总进度的计满分, 影响总进度的按比例计分。
	成本指标		指标 1: 合理控制成本	121,448.58 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算, A≤100%得满分; 100%< A≤105%时, 得分为此项指标满分 -100×(A-100%) (如: A=102.8%, 此项指标权重 4 分, 则得分为 4-2.8=1.2 分), A>105%时不得分。
	经济指标		指标 1: 本息覆盖倍数	本息覆盖率 1.3 倍以上;	预期带来经济效益良好 8-10 分, 预期带来收入增加效果一般 5-7 分, 预期带来收入增加效果很差 0-4 分。
			指标 2: 累计现金结余	63,986.73 万元的期末结余	
	社会效益指标		指标 1: 是否带动直接或间接就业增长	是	就业增长情况得到改善, 根据调查结果评分。
			指标 2: 配套环境是否得到一定的改善	是	配套环境得到改善, 根据调查结果评分。
	生态效益指标		指标 1: 项目建设、运行过程中, 建设、垃圾及污水处理及时妥当	是	垃圾、污水处理得当, 达到规划目标得满分, 否则不得分。
			指标 2: 项目建设是否体现绿色节能环保理念	是	项目体现绿色节能环保理念, 达到规划目标得满分, 否则不得

					分。
			指标 3：区域环境改善	是	区域环境得到改善，达到此项要求满分，否则不得分。
		可持 续影 响指 标	指标 1：项目是否建立运营维护人员保障制度	是	建成后，运营维护人员、经费建立保障制度；运营维护人员及工作经费落实到位；相关配套设施齐全。
			指标 2：项目工作经费是否落实到位	是	
			指标 3：是否引进了相关专业方面的技术人才	是	
	满意度 指标	服 务 对 象 满 意 度 指 标	指标 1：项目主管单位对项目的满意程度	98%满意度	根据社会调查结果评分。
			指标 2：项目单位管理人员的满意程度	98%满意度	
			指标 3：园区职工对项目建设及运行满意程度	98%满意度	

2、事前绩效评估

见附件《事前绩效评估报告》

3、审核情况

绩效目标由项目主管部门制定，事前绩效评估报告已由业主单位审核盖章备案。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、项目合规情况

项目实施过程中，履行了审批手续并获取了相关批复文件，本项目已经政府同意实施。相关的主要政府批文如下所示：

(1) 立项批复：《合肥市发展改革委关于大柏平急两用及冷链仓储项目立项的批复》（合发改投资〔2023〕1098 号）；

(2) 可研批复：《合肥市发展改革委关于大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告的批复》（合发改投资函〔2023〕121 号）；

(3) 环评说明：关于合肥物流控股集团有限公司《大柏平急两用及冷链仓储项目》不纳入环境影响评价管理的说明（合物流〔2023〕45 号）

(4) 用地预审与规划选址：《合肥市自然资源和规划局关于大柏平急两用及冷链仓储项目无需办理用地预审与规划选址的说明》

2、项目投资估算

根据《可行性研究报告》估算，本项目总投资 124,218.78 万元，由建筑工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等组成。

(1) 编制依据

1. 本工程设计图纸和设计说明。
2. 国家发展改革委发改价格[2011]534 号关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知。
3. 关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部 税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号
4. 安徽省合肥市造价及当地相关设备主材询价等。

(2) 编制说明

1. 基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 5%计价。
2. 前期工作咨询费参考国家计委计价格[1999]1283 号关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知计算。
3. 工程建设监理费参考发改委、建设部发改价格[2007]670 号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》计算。
4. 勘察设计费参考国家计委、建设部计价格[2002]10 号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》通知计算。
5. 招标代理费参考国家发展改革委发改价格[2011]534 号关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知计算。
6. 易地建设费参考皖价费〔2014〕138 号关于降低我省防空地下室易地建设费标准的通知计算。
7. 本项目工程建设期按两年考虑，资金来源为政府专项债和自有资金解决。

大柏平急两用及冷链仓储项目-总投资估算表

单位：人民币万元

序 号	项 目	建筑及安装 工程费用	设备购置及 安装	其他费用	合计	经济指标			占总投资(%)
						单位	数量	指标	
一	工程费用	92,012.91	2,150		94,162.91	m²			75.80
(一)	土建主体工程	85,808.91			85,808.91	m²			69.08
1	1#平急两用库	5,625.60			5,625.60	m²	14,064.00	0.40	4.53
2	2#平急两用库	2,145.60			2,145.60	m²	7,152.00	0.30	1.73
3	1#冷库	9,176.76			9,176.76	m²	15,822.00	0.58	7.39
4	2#冷库	9,093.24			9,093.24	m²	15,678.00	0.58	7.32
5	3#高标仓库	7,682.46			7,682.46	m²	20,217.00	0.38	6.18
6	4#高标仓库	7,682.46			7,682.46	m²	20,217.00	0.38	6.18
7	5#高标仓库	7,682.46			7,682.46	m²	20,217.00	0.38	6.18
8	6#高标仓库	7,682.46			7,682.46	m²	20,217.00	0.38	6.18
9	7#高标仓库	7,682.46			7,682.46	m²	20,217.00	0.38	6.18
10	8#高标仓库	7,682.46			7,682.46	m²	20,217.00	0.38	6.18
11	坡道	1,158.71			1,158.71	m²	3,310.60	0.35	0.93

12	装卸平台	10,339.76			10,339.76	m ²	29,542.17	0.35	8.32
13	9#配套用房	2,101.88			2,101.88	m ²	5,254.71	0.40	1.69
14	消防泵房	57.60			57.60	m ²	144.00	0.40	0.05
15	门卫	15.00			15.00	个	3.00	5.00	0.01
(二)	设备采购及安装工程		2,150		2,150				1.73
1	变配电工程		1,200		1,200	项	1.00	1,200	0.97
2	泵房设备工程		150		150	项	1.00	150	0.12
3	信息化		800		800	项	1.00	800	0.64
(三)	室外工程	6,204.00			6,204.00	m ²			4.99
1	地基处理及道路场地	3,250.00			3,250.00	m ²	65,000.00	0.050	2.62
2	停车场	1,250.00			1,250.00	m ²	25,000.00	0.050	1.00
3	综合管线工程	1,494.00			1,494.00	m ²	90,000.00	0.015	1.20
4	围墙	200.00			200.00	m	2,000.00	0.100	0.16
5	标识标牌系统	10.00			10.00	项	1.00	10	0.01
二	工程建设其他费用			21,722.41	21,722.41				17.49
1	其他费用			7,533.03	7,533.03				6.06
2	土地费用			14,189.38	14,189.38				11.42

三	基本预备费			5,084.80	5,084.80				4.09
四	建设期利息			3,248.65	3,248.65				2.62
五	总投资	92,012.91	2,150.00	30,055.86	124,218.78				100.00

（二）资金筹措方案

1、资金来源

项目资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	自有资金	专项债券	市场化融资
124,218.78		-	34,218.78	90,000.00	-
占总投资比例（%）		-	27.55 %	72.45 %	-

（1）分级次财政预算资金安排情况：项目总投资 124,218.78 万元，其中：项目资本金 34,218.78 万元，占总投资的 27.55 %，来源于自有资金，计划 2025 年到位 15,500.00 万元，2026 年到位 7,000.00 万元，2027 年到位 11,718.78 万元。

（2）其他来源资本金安排情况：无。

2、项目分年度融资情况

单位：万元

	2025 年	2026 年	2027 年	合计
融资金额	12,000.00	45,000.00	33,000.00	90,000.00
期限	20 年期	20 年期	20 年期	-

项目总投资 124,218.78 万元，计划发行专项债券 90,000.00 万元，占总投资的 72.45 %。预计 2025 年发行 12,000.00 万元，本次拟发行 500.00 万元，2026 年发行 45,000.00 万元，2027 年发行 33,000.00 万元。

债券期限为 20 年，利率按 3.00% 测算，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，每期债券到期一次还本。

3、项目实施计划

（1）已完成的前期工作

项目目前已完成的前期工作包括：

- 1. 项目已获得立项批复、可研批复、环评说明、用地预审与选址意见等合规文件，符合专项债申报条件。
- 2. 项目已完成前期规划设计、可行性研究报告。

(2) 项目建设计划

本项目建设期为 2025 年 10 月至 2027 年 10 月，项目于 2024 年开始前期工作，计划 2025 年 10 月开工建设至 2027 年 10 月底前完成竣工验收阶段。

项目施工期约 24 个月，全过程主要为工程建设准备阶段（完成项目建设的前期工作，包括项目立项、规划、土地、方案报批等）；设计阶段（初步设计和施工图设计）；项目实施阶段（建设项目施工）；设备招标采购、设备安装、调试阶段；竣工监理验收阶段等，最后交付使用，使之达到设计规模。

4、 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年
项目总投资		124,218.78	27,500.00	52,000.00	44,718.78
建设投资		120,798.78	27,320.00	50,965.00	42,513.78
建设期利息		3,420.00	180.00	1,035.00	2,205.00
资金筹措		124,218.78	27,500.00	52,000.00	44,718.78
资本金	通过财政统筹安排				
	专项债用于资本金部分	-	-	-	-
	自有资金	34,218.78	15,500.00	7,000.00	11,718.78
专项债券本金		90,000.00	12,000.00	45,000.00	33,000.00
市场化融资		-	-	-	-

注：资金使用计划以实际工程建设投入为准

(1) 资金筹措方案

项目总投资 124,218.78 万元，其中：项目资本金 34,218.78 万元，占总投资的 27.55 %，来源于自有资金。计划 2025 年到位 15,500.00 万元，2026 年到位 7,000.00 万元，计划 2027 年到位 11,718.78 万元。

计划发行专项债券 90,000.00 万元，占总投资的 72.45 %。预计 2025 年发行 12,000.00 万元，本次拟发行 500.00 万元，2026 年发行 45,000.00 万元，2027

年发行 33,000.00 万元。债券期限为 20 年，利率按 3.00%测算，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，每期债券到期一次还本。

（2）资金使用计划

2025 年计划完成建设投资 27,500.00 万元，含债券资金 12,000.00 万元；

2026 年计划完成建设投资 52,000.00 万元，含债券资金 45,000.00 万元；

2027 年计划完成建设投资 44,718.78 万元，含债券资金 33,000.00 万元。

5、项目资本金保障措施

1.募集资金使用要求：

募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于大柏平急两用及冷链仓储项目，严禁用于大柏平急两用及冷链仓储项目以外的项目，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。

2.募集资金使用范围：

（1）大柏平急两用及冷链仓储项目实施过程中需要支付的建筑工程费用及安装工程费用。

（2）经财政部门批准的与大柏平急两用及冷链仓储项目建设有关的其他支出。

3.额度管理

（1）年度大柏平急两用及冷链仓储项目专项债券募集中资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的大柏平急两用及冷链仓储项目专项债券分配方案限额拨款。

（2）每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目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。

4.债券偿还风险管理

贯彻落实《安徽省人民政府办公厅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）精神，建立健全我市政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢

守住不发生区域性系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

本项目收入来源为高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入，具体各项收入总额和占比如下：

序号	项目	收入总额（万元）	占比（%）
1	高标仓库仓储服务收入	103,039.40	44.61%
2	冷库仓储服务收入	71,353.40	30.89%
3	平急两用库仓储服务收入	15,020.59	6.50%
4	配套用房租赁收入	4,463.58	1.93%
5	装卸位使用费收入	2,666.11	1.16%
6	装卸费收入	34,437.75	14.91%
	合计	230,980.83	100.00%

（1）新增高标仓库仓储服务收入

①收入依据：

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等，总建筑面积约 191053.48 m²，其中高标仓库面积为 121,302.00 平方米，参考合肥地区及同类型的物流园区仓储服务价格（见下同，下文如有同类型，不再重述），物流仓库、高标仓租赁单价有 31 元/m²/月、30 元/m²/月不等。

合肥标准仓、物流园高标库价格参考来源 58 同城·房产网，网页链接：
<https://hf.58.com/cangkucf/?newSearch=1&key=物流中心>。

58同城·房产

物流中心

搜房源



合肥标准仓大面积出租，三边装卸

肥东 - 肥东县城 | 远洋物流合肥肥东产业园-合肥市肥东县

钢架结构 起租面积4000m²

周晓倩 红星美凯龙

高速附近 物流仓库 电商仓库 证件齐全

65000m² 建筑面积

1元/m²/天 195万/月



合肥肥东远洋物流园高标库出租，库型，超高性价比

肥东 - 肥东县城 | 远洋物流合肥肥东产业园-合肥市肥东县

钢架结构 起租面积5000m²

周晓倩 红星美凯龙

65000m² 建筑面积

0.95元/m²/天 185.25万/月



5 合肥物流中心

安徽 - 合肥市 - 蜀山区

常温库 | 双面卸货 | 耐磨金刚砂 | 丙二类消防 | 层高9.00米

起租面积 4000 m² | 可租面积 0 m²

高标仓 近城区 层高高 可托管 场地大 交通便利

¥ 31.00 元/m²·月起

我要看仓



6 合肥高新区高标仓招租

安徽 - 合肥市 - 蜀山区

常温库 | 双面卸货 | 耐磨金刚砂 | 丙二类消防 | 层高9.00米

起租面积 500 m² | 可租面积 0 m²

高标仓 原房东 层高高 场地大 证件全 交通便利 园区美

¥ 30.00 元/m²·月起

我要看仓

②收费标准

保守估计本项目新建高标仓库按照 30 元/m²/月（即 1 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设高标仓运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，高标仓仓储价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

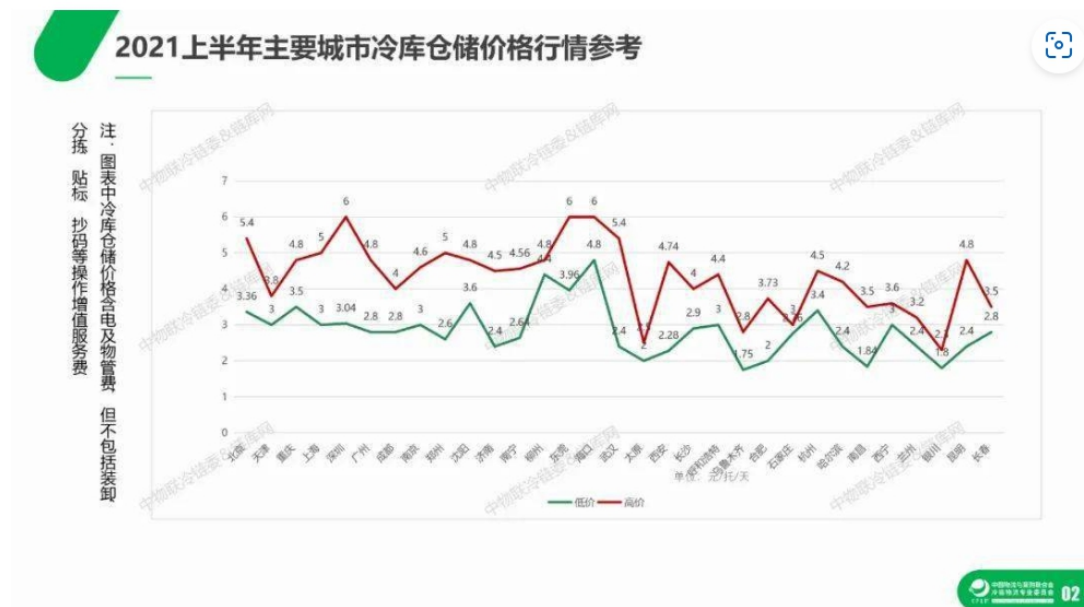
经测算，项目运营期首年高标仓库仓储服务收入为：121,302.00 平方米*30 元/平米/月*12 月*80%= 3,493.50 万元。

(2) 冷库仓储服务收入

①收入依据：

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2# 冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等，总建筑面积约 191053.48 m²，其中冷库面积为 31,500.00 平方米，参考 2021 年上半

年主要城市冷库仓储服务价格（见下图），合肥地区冷库仓储价格为有 2 元/m²/日~3.73 元/m²/日不等。



②收费标准

保守估计本项目新建冷库按照 80 元/m²/月（即 2.67 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设冷库运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，冷库仓储价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

经测算，项目运营期首年冷库仓储服务收入为：31,500.00 平方米*80 元/平方米/月*12 月*80%= 2,419.20 万元。

（3）平急两用库仓储服务收入

①收入依据：

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2#平急两用库，总建筑面积约 21,216.00 m²。参考合肥地区及同类型的平急两用库仓储服务价格。

合肥钢结构仓库价格参考来源 58 同城·房产网，网页链接：
<https://hf.58.com/shushanqu/cangkucf/?PGTID=0d305770-0034-50f7-af16-fd0a60d57455&ClickID=3>

58同城·房产
搜房源



蜀山产业园附近1200平米钢结构仓库
今天

蜀山 - 长江西路 | 顺丰丰泰产业园合肥-合肥市蜀山区
 钢结构 起租面积1200m²
 黄科 尚佳商业

1200m²
 建筑面积

0.9元/m²/天
 3.24万/月

②收费标准

保守估计本项目新建平急两用库按照 25 元/m²/月（即 1 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设高标仓运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，高标仓仓储价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

经测算，项目运营期首年平急两用库仓储服务收入为：21,216.000 平方米*25 元/平米/月*12 月*80%= 509.18 万元。

（4）配套用房租赁收入

①收入依据：

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等，总建筑面积约 191053.48 m²，其中配套用房面积为 5,254.71 平方米，参考合肥地区及同类型的配套用房租赁价格。

合肥办公室价格参考来源 58 同城·房产网，网页链接：
<https://hf.58.com/shushanqu/changfang/?PGTID=0d30576d-0034-512c-0934-42f2deb4d14&ClickID=4>

58同城·房产
搜房源



房东直租，办公室或仓储 优选
今天

蜀山 - 西客站 | 雪霁路335号 | 可办环评
 钢混结构 九成新
 王婷 二工电气

300m²
 建筑面积

0.93元/m²/天
 8400元/月



办公室招租，房东直租，可办公或仓储 优选
今天

蜀山 - 西客站 | 雪霁路335号 | 可办环评
 钢混结构 全新
 王婷 二工电气

107m²
 建筑面积

0.93元/m²/天
 2996元/月

②收费标准

保守估计本项目新建配套用房按照 30 元/m²/月（即 1 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设配套用房运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，配套用房租赁价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

经测算，项目运营期首年配套用房租赁收入为：5,254.71 平方米*30 元/平米/月*12 月*80%= 151.34 万元。

（5）装卸位使用费收入

①依据及收费标准

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目计划建设装卸车位数 336 个，其中：高标仓库车位 216 个，冷库车位 72 个，平急两用库车位 48 个。参考网络公开资料和合肥经济发展水平相近的郑州市，以《郑州市物价局关于货运市场停车费收费标准的批复》中临时停车收费标准：

- 1、三吨以下(含三吨及微型货车)每车每天(24 小时)收取停车费 5 元；
- 2、三吨至五吨(含五吨)每车每天(24 小时)收取停车费 10 元；
- 3、五吨以上每车每天(24 小时)收取停车费 15 元。

本项目每个装卸车位暂按 10 元/个.天的收费标准计算。基于谨慎性原则，假设装卸位运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，装卸车位收费价格标准增长率按每三年上涨 5%计算。

②测算方式

经测算，项目运营期首年装卸位使用费收入为：336 个*10 元/个/天*365 天*80% = 98.112 万元。

（6）装卸费收入

①依据及收费标准

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目预测每日装卸货物吨数为 1500 吨。货物装卸费是指将货物从船上或卡车上装卸到仓库的费用，根据公开数据来源，装卸费用为 25/吨/立方。考虑到物价增长，装卸费用价格的增长率按每两年上涨 5%计算。

②测算方式

经测算，项目运营期首年装卸费收入为：1,500 吨* 365 日* 25 元/吨 = 1,368.75 万元。

综上所述，2028 年至 2047 年项目收入预测明细表如下（金额单位：人民币万元）：

表 1-项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	总计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	高标仓库仓储服务收入（万元）	103,039.40	3,493.50	3,711.84	4,126.69	4,355.95	4,574.44	4,574.44	4,802.61	4,802.61	5,043.23	5,043.23
	可出租面积（平米）		121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00
	单价（元/平米.月）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47
	单价年增长率（%）		5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	冷库仓储服务收入（万元）	71,353.40	2,419.20	2,570.40	2,857.68	3,016.44	3,167.26	3,167.26	3,325.63	3,325.63	3,491.89	3,491.89
	服务面积（平米）		31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00
	单价（元/平米.月）		80.00	80.00	84.00	84.00	88.20	88.20	92.61	92.61	97.24	97.24
	单价年增长率（%）		5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	平急两用库仓储服务收入（万元）	15,020.59	509.18	541.01	601.47	634.89	666.57	666.57	699.95	699.95	735.02	735.02
	可出租面积（平米）		21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00
	单价（元/平米.月）		25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94	28.94	30.39	30.39
	单价年增长率（%）		5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	配套用房租赁收入（万元）	4,463.58	151.34	160.79	178.77	188.70	198.16	198.16	208.05	208.05	218.47	218.47

序号	项目	总计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	可出租面积（平米）		5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71
	单价（元/平米.月）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47
	单价年增长率（%）		5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	装卸位使用费收入（万元）	2,666.11	98.11	110.38	116.51	122.33	122.33	122.33	128.51	128.51	128.51	134.92
	装卸车位数量（个）		336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	单价（元/个.天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	单价增长率（%/三年）		5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
	负荷率（%）		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	装卸费收入（万元）	34,437.75	1,368.75	1,368.75	1,437.19	1,437.19	1,508.91	1,508.91	1,584.47	1,584.47	1,663.85	1,663.85
	装卸货物吨数（吨/日）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（元/吨/立方）		25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94	28.94	30.39	30.39
	单价增长率（%/年）		5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
7	项目收入	230,980.83	8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21	11,280.97	11,287.38

(续上表)

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	高标仓库仓储服务收入（万元）	5,294.91	5,294.91	5,559.03	5,559.03	5,836.98	5,836.98	6,128.76	6,128.76	6,435.75	6,435.75
	可出租面积（平方米）	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00	121,302.00
	单价（元/平米.月）	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54
	单价年增长率（%）	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	冷库仓储服务收入（万元）	3,666.41	3,666.41	3,849.91	3,849.91	4,042.39	4,042.39	4,244.56	4,244.56	4,456.79	4,456.79
	服务面积（平方米）	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00
	单价（元/平米.月）	102.10	102.10	107.21	107.21	112.57	112.57	118.20	118.20	124.11	124.11
	单价年增长率（%）	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	平急两用库仓储服务收入（万元）	771.78	771.78	810.48	810.48	851.11	851.11	893.68	893.68	938.43	938.43
	可出租面积（平方米）	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00	21,216.00
	单价（元/平米.月）	31.91	31.91	33.51	33.51	35.19	35.19	36.95	36.95	38.80	38.80
	单价年增长率（%）	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	配套用房租赁收入（万元）	229.37	229.37	240.81	240.81	252.85	252.85	265.49	265.49	278.79	278.79
	可出租面积（平方米）	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71	5,254.71

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	单价（元/平米.月）	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54
	单价年增长率（%）	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	装卸位使用费收入（万元）	134.92	134.92	141.67	141.67	141.67	148.78	148.78	148.78	156.24	156.24
	装卸车位数量（个）	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	单价（元/个.天）	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	单价增长率（%/三年）	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
	负荷率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	装卸费收入（万元）	1,747.07	1,747.07	1,834.67	1,834.67	1,926.65	1,926.65	2,023.01	2,023.01	2,124.30	2,124.30
	装卸货物吨数（吨/日）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（元/吨/立方）	31.91	31.91	33.51	33.51	35.19	35.19	36.95	36.95	38.80	38.80
	单价增长率（%/年）	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
7	项目收入	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30

2、项目成本

本项目投入使用后，项目运营期间成本费用主要为工资及福利费、燃料及动力费、装卸设备费、维修维护费用、发行费用、专项债券付息等。预测期内各运营成本构成及金额占比如下：

序号	运营成本项目	成本总额（万元）	占比（%）
1	工资及福利费	2,012.40	19.96%
2	燃料及动力费	31.68	0.31%
3	装卸设备费	6,198.76	61.48%
4	维修维护费	1,840.20	18.25%
	合计	10,083.04	100.00%

项目运营后以仓储运营为主，运营成本主要为装卸设备费，占运营成本总额的 61.48%，其次是工资及福利费、维修维护费、外购燃料和动力费，成本结构符合园区的运营模式。税费将于下一章节进行单独测算和说明。

项目总成本，包括经营成本、财务费用（专项债券利息）。

（1）经营成本

项目建成后，每年的运营成本如下：

① 工资及福利费用：根据合肥市职工的工资水平，暂定物流园区管理人员人均工资及福利费用支出约为 8 万元/年。考虑到管理人员薪资水平的增长，假设人均工资及福利按每两年 5% 的增长率进行增长。项目建成后需要管理人员人数 10 人。

② 外购燃料及动力费：根据物流园区设计标准以及参考同类型园区成本费用支出情况，本项目建成后安防监控、路灯等用电设备的年耗电量为 10,000.00kW·h，年用水量为 2,000.00 吨，结合合肥市的水电费收取标准：电费 0.78 元/kW·h、工业水费 3.40 元/t，假设水电费增长率为每 5 年增长 5%。

合肥市区供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米, 吨)	价格 (元/立方米、元/吨)				到户水价
				基本水价	代收费用			
				水资源费	污水处理费	生活垃圾处理费		
城镇	居民生活	第一档	0-152(含)	1.78	0.12	0.95	0.30	3.15
		第二档	152-240(含)	2.67	0.12	0.95	0.30	4.04
		第三档	240 吨以上	5.34	0.12	0.95	0.30	6.71
		非阶梯 (合表)		1.93	0.12	0.95	0.30	3.30
	居民生活 (二次供水)	第一档	0-152(含)	2.83	0.12	0.95	0.30	4.20
		第二档	152-240(含)	3.72	0.12	0.95	0.30	5.09
		第三档	240 吨以上	6.39	0.12	0.95	0.30	7.76
		非阶梯 (合表)		2.98	0.12	0.95	0.30	4.35
	非居民用水			1.88	0.12	1.40		3.40
特种用水			7.48	0.12	1.40		9.00	
农村	居民生活	单一制						
		两部制						
	非居民用水							
执行时间: 2017 年 1 月 1 日起 执行依据: 《合肥市人民政府办公厅关于调整我市污水处理费、水资源费征收标准和理顺城市供水价格的通知》(合政办顺城市供水价格的通知》(合政办(2015) 53 号) 第三(三)条“市民政号): 《合肥市人民政府关于印发合肥市城市生活垃圾处理费征收管理办(2018) 155 号)。			依据《合肥市人民政府办公厅关于调整我市污水处理费、水资源费征收标准和理顺城市供水价格的通知》(合政办(2015) 53 号) 第三(三)条“市民政部门核定的城市最低生活保障家庭享受用水免费补贴标准由原来的每户每月 5 立方米调整为每户每月 6 立方米, 水表出户改造费用减半收取”。				服务电话: 0551-64422666	

说明：表格内容根据实际情况填写，如没有，可不填，也可根据当地实际修改。

合肥电价阶梯式收费标准

用电分类		电度电价 (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	最大需量 (元/千瓦·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		0.6198	0.6048	0.5898				
用电	单一制							
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40	30

③ 装卸设备费：装卸设备主要为提供仓储物资的装卸服务时所需要的叉车、吊车、货车等设备，在运营期内设备费用按装卸收入的 18.00% 计算。


爱采购

货源
装卸设备报价
搜索
全网询价

螺纹钢
尼龙接头
斗式提升机
二氧化碳
布料口罩机
不锈钢筛板

品牌
汇达
金创
凌瑞
洁岩
顺亚
鼎东
农友
翔宇
东望
贵和重工
佰格牌
益德技术
玖匠
琦源
航天牌
欣卡
鼎弘
更多>

综合排序
人气排序
价格
最低价
最高价
所有地区
实力供应商
已核验企业
在线交易
安心购



¥1.85万 山东济南

移动式登车桥 集装箱装卸平台 物流叉车装卸设备

移动式 航天牌品牌

济南众泰升降机械有限公司 4年



¥9500.00/台 山东淄博

货车尾部 未定制 起重装卸设备 降低物品被损率

[查看详情](#)

山东顶梁柱液压设备有限... 2年



¥2.50万/台 上海

装卸机伸缩伸缩-散装机-港口散料装卸专用设备-洁岩环保科技有限公司

伸缩 洁岩品牌

上海洁岩环保科技有限公司 1年



¥3.82万/台 山东济宁

抓料机 隧道扒渣ZYH系列防爆矿用装卸设备 易操作输送稳定性强

防爆 中进牌品牌

济宁天越工程机械有限公司 1年



¥3.65万/台 山东济宁

抓料机 海上作业船用起重机械 头货装卸固定吊机 港口装卸

固定式船吊

48小时发货 少货必赔

济宁福达工程机械有限公司 2年



¥5000.00/台 江苏连云港

顺亚 底部架LXC低温装卸车 AL140 2类牵引拖 流体装卸设备

低温 顺亚品牌

江苏顺亚机械设备有限公司 2年

④ 维修维护费用：维修维护费用主要为固定资产的维护和修缮，新增费用按照固定资产投资额的 0.10% 计算。

（2）发行费用

按照有关规定，发行债券需支付承销商发行手续费，由省财政厅代为垫付，并在办理结算中扣回。故参考实际债券发行费率（3 年期债券按承销面值的 0.4‰ 付费，其余期限债券按承销面值的 0.8‰ 付费），基于谨慎性原则，本项目发行费率按 1‰ 计，在债券发行期间从项目预备费中支取。

（3）财务费用（即专项债券利息）

本项目计划通过发行专项债筹资 90,000.00 万元，发行期限为 20 年，债券利率按照 3.00% 进行测算。在债券存续期间每半年计息，每期债券到期一次还本。存续期内债券利息共 54,000.00 万元。

项目自 2028 年 1 月开始正式运营，产生收益。项目运营期经营成本费用预测如下：

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费（万元）	2,012.40				80.00	80.00	84.00	84.00	88.20	88.20	92.60	92.60
	人员数量（人）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人均薪酬（万元/人.年）					8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26
	薪酬增长率（%）					5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
2	燃料及动力费（万元）	31.68				1.46	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.53
	耗电量（kW·h）					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	电费(元/kW·h)					0.78	0.78	0.78	0.78	0.82	0.82	0.82	0.82
	用水量(t)					2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	水费(元/t)					3.40	3.40	3.40	3.40	3.57	3.57	3.57	3.57
	增长率（%）					0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%
3	装卸设备费（万元）	6,198.76				246.38	246.38	258.69	258.69	271.60	271.60	285.20	285.20
	装卸费收入（万元）					1368.75	1368.75	1437.19	1437.19	1508.91	1508.91	1584.47	1584.47
	取费率（%）					18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
4	维修维护费用（万元）	1,840.20				92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01
	固定资产原值					92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91
	取费率（%）					0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
5	运营成本	10,083.04				419.85	419.85	436.16	436.16	453.34	453.34	471.34	471.34

序号	项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
6	发行费用	90.00	12.00	45.00	33.00	-	-	-	-	-	-	-	-
7	债券付息	54,000.00	180.00	1,035.00	2,205.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
8	总成本费用	64,173.04	192.00	1,080.00	2,238.00	3,119.85	3,119.85	3,136.16	3,136.16	3,153.34	3,153.34	3,171.34	3,171.34

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	工资及福利费（万元）	97.20	97.20	102.10	102.10	107.20	107.20	112.60	112.60	118.20	118.20	124.10	124.10
	人员数量（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人均薪酬（万元/人.年）	9.72	9.72	10.21	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	12.41
	薪酬增长率（%）	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%
2	燃料及动力费（万元）	1.53	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
	耗电量（kW·h）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	电费(元/kW·h)	0.82	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	用水量(t)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	水费(元/t)	3.57	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.94	3.94	3.94	3.94	3.94	3.94
	增长率（%）	0%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	5%
3	装卸设备费（万元）	299.49	299.49	314.47	314.47	330.24	330.24	346.80	346.80	364.14	364.14	382.37	382.37
	装卸费收入（万元）	1663.85	1663.85	1747.07	1747.07	1834.67	1834.67	1926.65	1926.65	2023.01	2023.01	2124.30	2124.30
	取费率（%）	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
4	维修维护费用（万元）	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	固定资产原值	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91	92,012.91
	取费率（%）	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
5	运营成本	490.23	490.31	510.19	510.19	531.06	531.06	553.10	553.10	576.04	576.04	600.17	600.17
6	发行费用	-	-	-									
7	债券付息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,520.00	1,665.00	495.00
8	总成本费用	3,190.23	3,190.31	3,210.19	3,210.19	3,231.06	3,231.06	3,253.10	3,253.10	3,276.04	3,096.04	2,265.17	1,095.17

3、 相关税费

本项目内容涉及税费成本主要为增值税、税金及附加。

根据现行税法规定，租赁收入适用 9% 增值税税率，仓储服务收入、装卸费收入等适用 6% 增值税税率；城建税的税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%；房产税分为从价计征和从租计征，从租计征为租金收入的 12%，从价计征为房屋原值（含建筑和土地费用）扣除 30% 比例后的 1.2%；租赁收入收取 0.1% 的印花税。

本项目投资估算 124,218.78 万元（含税），投资额可取的进项税发票 10,930.38 万元，同时项目日常运营成本也可取得进项税发票，上述进项税发票共计 11,173.71 万元。各项收入合计增值税销项税额 14,072.77 万元，应交增值税 2,899.06 万元。

各项税金明细如下：增值税 2,899.06 万元，税金及附加 289.91 万元，印花税 193.88 万元，房产税 12,948.22 万元。相关税费成本合计 16,331.07 万元。

相关税费测算表

单位：人民币万元

序号	相关税费	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	2,899.06				-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税额	14,072.77	-	-	-	489.89	515.92	567.96	594.66	623.88	623.88	655.05	655.05
1.2	进项税额	11,173.71	2,461.88	4,604.55	3,863.95	12.15	12.15	12.15	12.15	12.16	12.16	12.16	12.16
2	税金及附加	289.91				-	-	-	-	-	-	-	-
3	印花税	193.88				6.57	6.98	7.76	8.20	8.61	8.61	9.04	9.04
4	房产税	12,948.22				638.79	639.92	642.08	643.27	644.41	644.41	645.60	645.60
4.1	从价计征	12,412.60				620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63
4.2	从租计征	535.63				18.16	19.29	21.45	22.64	23.78	23.78	24.97	24.97
	税费合计	16,331.07	-	-	-	645.36	646.90	649.84	651.47	653.02	653.02	654.64	654.64

(续上表)

序号	相关税费	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	347.97	822.51	864.29	864.29
1.1	销项税额	687.27	687.84	721.60	721.60	757.67	757.67	794.94	795.57	834.69	834.69	876.47	876.47
1.2	进项税额	12.16	12.17	12.17	12.17	12.17	12.17	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18

2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	34.80	82.25	86.43	86.43
3	印花税	9.49	9.49	9.96	9.96	10.46	10.46	10.98	10.98	11.53	11.53	12.11	12.11
4	房产税	646.85	646.85	648.15	648.15	649.53	649.53	650.97	650.97	652.49	652.49	654.08	654.08
4.1	从价计征	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63	620.63
4.2	从租计征	26.22	26.22	27.52	27.52	28.90	28.90	30.34	30.34	31.86	31.86	33.45	33.45
	税费合计	656.34	656.34	658.11	658.11	659.99	659.99	661.95	661.95	1,046.79	1,568.78	1,616.91	1,616.91

4、项目可偿债收益

项目收入扣除项目运营成本与相关税费后，取得项目可偿债收益，此部分收益可用于项目债权还本付息，项目可偿债收益总额为204,566.72 万元。

序号	项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目收入	230,980.83	-	-	-	8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21
二	项目运营成本	10,083.04	-	-	-	419.85	419.85	436.16	436.16	453.34	453.34	471.34	471.34
三	占用项目偿债收益的相关税费	16,331.07	-	-	-	645.36	646.90	649.84	651.47	653.02	653.02	654.64	654.64
四	项目可偿债收益	204,566.72	-	-	-	6,974.87	7,396.42	8,232.31	8,667.87	9,131.31	9,131.31	9,623.23	9,623.23

（续上表）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	项目收入	11,280.97	11,287.38	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30
二	项目运营成本	490.23	490.31	510.19	510.19	531.06	531.06	553.10	553.10	576.04	576.04	600.17	600.17
三	占用项目偿债收益的相关税费	656.34	656.34	658.11	658.11	659.99	659.99	661.95	661.95	1,046.79	1,568.78	1,616.91	1,616.91
四	项目可偿债收益	10,134.40	10,140.73	10,676.16	10,676.16	11,245.53	11,245.53	11,836.61	11,843.71	12,081.45	11,559.46	12,173.22	12,173.22

(二) 债务还本付息情况（偿债计划）

1、 专项债券还本付息（偿债）情况

本项目计划发行债券融资总额 90,000.00 万元，债券发行期限为 20 年，债券利率 3.00%，按半年计息，到期还本，最后一期利息随本金一起支付。

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	期初余额		12,000.00	57,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
二	本期新增本金	12,000.00	45,000.00	33,000.00	-	-	-						
三	本期偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	本期偿还利息	180.00	1,035.00	2,205.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
五	期末余额	12,000.00	57,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
六	融资利率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
七	本期应付本金和利息	180.00	1,035.00	2,205.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00

（续上表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	小计
一	期初余额	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	78,000.00	33,000.00	-
二	本期新增本金							-	-	-	-	-	90,000.00
三	本期偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00	45,000.00	33,000.00	90,000.00
四	本期偿还利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,520.00	1,665.00	495.00	54,000.00

五	期末余额	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	78,000.00	33,000.00	-	-
六	融资利率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	-
七	本期应付本金和利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	14,520.00	46,665.00	33,495.00	144,000.00

2、 市场化融资还本付息（偿债）情况

无

3、 总体债务还本付息（偿债）情况

项目	金额
专项债券本金总额	90,000.00
专项债券利息总额	54,000.00
专项债券本息总额	144,000.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	90,000.00
总债务利息	54,000.00
总债务本息	144,000.00

（三） 偿债指标计算

1、 总投资收益率

总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.65

2、 总债务本息保障倍数

总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.42

3、 总债务本金保障倍数

总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.27

4、 专项债券本息保障倍数

专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.42

5、 专项债券本金保障倍数

专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.27

（四）资金测算平衡情况

1、现金流量表

本项目收入主要来源于经营期产生的现金净流入，结合项目的建设期、当地工资水平和主要能源预算费用等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，同时考虑市场变动等因素，计算自发行债券后未来 20 年产生的现金净收益：经计算，期末累计现金结存 63,986.73 万元，本息覆盖倍数 1.42。专项债期限为 2025-2047 年，现金流与专项债券期限相匹配。发行费用已计入项目总投资。

详细现金流量表如下：单位（万元）

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、	现金流入												
1、	资本金流入	15,500.00	7,000.00	11,718.78	-	-	-						
2、	债券资金流入	12,000.00	45,000.00	33,000.00	-	-							
3、	经营活动现金流入	-	-	-	8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21	11,280.97
小计	现金流入总额	27,500.00	52,000.00	44,718.78	8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21	11,280.97
二、	现金流出												
1、	建设期静态投资流出	27,320.00	50,965.00	42,513.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、	运营成本支出	-	-	-	419.85	419.85	436.16	436.16	453.34	453.34	471.34	471.34	490.23
3、	相关税费	-	-	-	645.36	646.90	649.84	651.47	653.02	653.02	654.64	654.64	656.34
4、	债券还本付息	180.00	1,035.00	2,205.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
小计	现金流出总额	27,500.00	52,000.00	44,718.78	3,765.21	3,766.75	3,786.00	3,787.63	3,806.36	3,806.36	3,825.98	3,825.98	3,846.57
三、	现金净流量												
1、	项目经营现金净流入	-	-	-	6,974.87	7,396.42	8,232.31	8,667.87	9,131.31	9,131.31	9,623.23	9,623.23	10,134.40
2、	净现金流量	-	-	-	4,274.87	4,696.42	5,532.31	5,967.87	6,431.31	6,431.31	6,923.23	6,923.23	7,434.40
3、	累计现金结余	-	-	-	4,274.87	8,971.29	14,503.60	20,471.47	26,902.78	33,334.09	40,257.32	47,180.55	54,614.95
	本息覆盖倍数	1.42											

(续上表)

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、	现金流入												
1、	资本金流入												34,218.78
2、	债券资金流入												90,000.00
3、	经营活动现金流入	11,287.38	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30	230,980.83
小计	现金流入总额	11,287.38	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30	355,199.61
二、	现金流出												-
1、	建设期静态投资流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,798.78
2、	运营成本支出	490.31	510.19	510.19	531.06	531.06	553.10	553.10	576.04	576.04	600.17	600.17	10,083.04

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
3、	相关税费	656.34	658.11	658.11	659.99	659.99	661.95	661.95	1,046.79	1,568.78	1,616.91	1,616.91	16,331.06
4、	债券还本付息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	14,520.00	46,665.00	33,495.00	144,000.00
小计	现金流出总额	3,846.65	3,868.30	3,868.30	3,891.05	3,891.05	3,915.05	3,915.05	4,322.83	16,664.82	48,882.08	35,712.08	291,212.88
三、	现金净流量												
1、	项目经营现金净流入	10,140.73	10,676.16	10,676.16	11,245.53	11,245.53	11,836.61	11,843.71	12,081.45	11,559.46	12,173.22	12,173.22	204,566.73
2、	净现金流量	7,440.73	7,976.16	7,976.16	8,545.53	8,545.53	9,136.61	9,143.71	9,381.45	-2,960.54	-34,491.78	-21,321.78	63,986.73
3、	累计现金结余	62,055.68	70,031.84	78,008.00	86,553.53	95,099.06	104,235.67	113,379.38	122,760.83	119,800.29	85,308.51	63,986.73	-
	本息覆盖倍数	1.42											

2、压力测试分析

债券存续期间，考虑企业入驻率、出租率及使用率等各项收入因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表（金额单位：人民币万元）。

项目	按照预计收入达成 100%概率计算本息 覆盖倍数	按照预计收入达成 95%概率计算本息覆 盖倍数	按照预计收入达成 90%概率计算本息覆 盖倍数
运营净收益	204,566.72	194,338.39	184,110.05
还本付息合计	144,000.00	144,000.00	144,000.00
本息覆盖倍数	1.42	1.35	1.28

基于上表，在预测各项收入和成本在达到预计增长的 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.28；还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

（1）按照预计收入达成 100%概率计算本息覆盖倍数

年度	贷款本息支付			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	运营收益
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-
2026 年	-	1,035.00	1,035.00	-	-	-	-
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	-	-	-	-
2028 年	-	2,700.00	2,700.00	8,040.08	419.85	645.36	6,974.87
2029 年	-	2,700.00	2,700.00	8,463.17	419.85	646.90	7,396.42
2030 年	-	2,700.00	2,700.00	9,318.31	436.16	649.84	8,232.31
2031 年	-	2,700.00	2,700.00	9,755.50	436.16	651.47	8,667.87
2032 年	-	2,700.00	2,700.00	10,237.67	453.34	653.02	9,131.31
2033 年	-	2,700.00	2,700.00	10,237.67	453.34	653.02	9,131.31
2034 年	-	2,700.00	2,700.00	10,749.21	471.34	654.64	9,623.23
2035 年	-	2,700.00	2,700.00	10,749.21	471.34	654.64	9,623.23
2036 年	-	2,700.00	2,700.00	11,280.97	490.23	656.34	10,134.40
2037 年	-	2,700.00	2,700.00	11,287.38	490.31	656.34	10,140.73
2038 年	-	2,700.00	2,700.00	11,844.46	510.19	658.11	10,676.16
2039 年	-	2,700.00	2,700.00	11,844.46	510.19	658.11	10,676.16
2040 年	-	2,700.00	2,700.00	12,436.58	531.06	659.99	11,245.53
2041 年	-	2,700.00	2,700.00	12,436.58	531.06	659.99	11,245.53

2042 年	-	2,700.00	2,700.00	13,051.66	553.10	661.95	11,836.61
2043 年	-	2,700.00	2,700.00	13,058.76	553.10	661.95	11,843.71
2044 年	-	2,700.00	2,700.00	13,704.28	576.04	1,046.79	12,081.45
2045 年	12,000.00	2,520.00	14,520.00	13,704.28	576.04	1,568.78	11,559.46
2046 年	45,000.00	1,665.00	46,665.00	14,390.30	600.17	1,616.91	12,173.22
2047 年	33,000.00	495.00	33,495.00	14,390.30	600.17	1,616.91	12,173.22
合计	90,000.00	54,000.00	144,000.00	230,980.83	10,083.04	16,331.07	204,566.72
本息覆盖倍数				1.42			

(2) 按照预计收入达成 95% 概率计算本息覆盖倍数

年度	贷款本息支付			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	运营收益
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-
2026 年	-	1,035.00	1,035.00	-	-	-	-
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	-	-	-	-
2028 年	-	2,700.00	2,700.00	7,638.08	398.86	613.10	6,626.12
2029 年	-	2,700.00	2,700.00	8,040.01	398.86	614.56	7,026.60
2030 年	-	2,700.00	2,700.00	8,852.39	414.35	617.35	7,820.69
2031 年	-	2,700.00	2,700.00	9,267.73	414.35	618.89	8,234.48
2032 年	-	2,700.00	2,700.00	9,725.79	430.67	620.37	8,674.75
2033 年	-	2,700.00	2,700.00	9,725.79	430.67	620.37	8,674.75
2034 年	-	2,700.00	2,700.00	10,211.75	447.77	621.90	9,142.07
2035 年	-	2,700.00	2,700.00	10,211.75	447.77	621.90	9,142.07
2036 年	-	2,700.00	2,700.00	10,716.92	465.72	623.52	9,627.68
2037 年	-	2,700.00	2,700.00	10,723.01	465.79	623.52	9,633.69
2038 年	-	2,700.00	2,700.00	11,252.24	484.68	625.21	10,142.35
2039 年	-	2,700.00	2,700.00	11,252.24	484.68	625.21	10,142.35
2040 年	-	2,700.00	2,700.00	11,814.75	504.51	626.99	10,683.25
2041 年	-	2,700.00	2,700.00	11,814.75	504.51	626.99	10,683.25
2042 年	-	2,700.00	2,700.00	12,399.08	525.45	628.86	11,244.78
2043 年	-	2,700.00	2,700.00	12,405.82	525.45	628.86	11,251.52
2044 年	-	2,700.00	2,700.00	13,019.07	547.24	994.45	11,477.38
2045 年	12,000.00	2,520.00	14,520.00	13,019.07	547.24	1,490.34	10,981.48
2046 年	45,000.00	1,665.00	46,665.00	13,670.79	570.16	1,536.06	11,564.56
2047 年	33,000.00	495.00	33,495.00	13,670.79	570.16	1,536.06	11,564.56

合计	90,000.00	54,000.00	144,000.00	219,431.79	9,578.89	15,514.51	194,338.39
本息覆盖倍数				1.35			

(3) 按照预计收入达成 90% 概率计算本息覆盖倍数

年度	贷款本息支付			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	运营收益
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-
2026 年	-	1,035.00	1,035.00	-	-	-	-
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	-	-	-	-
2028 年	-	2,700.00	2,700.00	7,236.07	377.87	580.83	6,277.38
2029 年	-	2,700.00	2,700.00	7,616.85	377.87	582.21	6,656.77
2030 年	-	2,700.00	2,700.00	8,386.48	392.54	584.86	7,409.07
2031 年	-	2,700.00	2,700.00	8,779.95	392.54	586.32	7,801.09
2032 年	-	2,700.00	2,700.00	9,213.90	408.01	587.71	8,218.18
2033 年	-	2,700.00	2,700.00	9,213.90	408.01	587.71	8,218.18
2034 年	-	2,700.00	2,700.00	9,674.29	424.21	589.17	8,660.91
2035 年	-	2,700.00	2,700.00	9,674.29	424.21	589.17	8,660.91
2036 年	-	2,700.00	2,700.00	10,152.87	441.21	590.70	9,120.96
2037 年	-	2,700.00	2,700.00	10,158.64	441.28	590.70	9,126.66
2038 年	-	2,700.00	2,700.00	10,660.01	459.17	592.30	9,608.54
2039 年	-	2,700.00	2,700.00	10,660.01	459.17	592.30	9,608.54
2040 年	-	2,700.00	2,700.00	11,192.92	477.95	593.99	10,120.98
2041 年	-	2,700.00	2,700.00	11,192.92	477.95	593.99	10,120.98
2042 年	-	2,700.00	2,700.00	11,746.49	497.79	595.76	10,652.95
2043 年	-	2,700.00	2,700.00	11,752.88	497.79	595.76	10,659.34
2044 年	-	2,700.00	2,700.00	12,333.85	518.44	942.11	10,873.30
2045 年	12,000.00	2,520.00	14,520.00	12,333.85	518.44	1,411.90	10,403.51
2046 年	45,000.00	1,665.00	46,665.00	12,951.27	540.15	1,455.22	10,955.90
2047 年	33,000.00	495.00	33,495.00	12,951.27	540.15	1,455.22	10,955.90
合计	90,000.00	54,000.00	144,000.00	207,882.75	9,074.74	14,697.96	184,110.05
本息覆盖倍数				1.28			

(五) 其他事项说明

无

（六） 独立第三方专业机构进行评估意见

上述收益测算经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）专项评估，并出具了《大柏平急两用及冷链仓储项目收益与融资自求平衡专项评估报告》，评估机构认为在大柏平急两用及冷链仓储项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大柏平急两用及冷链仓储项目收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、 债券发行方案

（一） 发行依据

1、 发行主体资格

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2、 地方政府债务限额管理

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

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

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

末专项债务余额低于限额的部分。

3、 地方政府债务预算管理

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

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

4、 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

（二） 发行计划

债券发行计划如下表所示：

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	12,000.00	20 年期
2026 年	45,000.00	20 年期
2027 年	33,000.00	20 年期

（三） 发行场所

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

（四）品种和数量

本项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划发行 20 年期记账式固定利率付息债，债券发行总额 90,000.00 万元，发行面额 100 元，票面利率 3.00%。

（五）兑付安排

本项目 20 年期债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）发行费

债券发行成本按照发行债券金额 1‰ 计算，本项目发行费用为 90.00 万元。

（七）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（八）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（1）每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。

（2）每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。

（3）每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。

（4）每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。

（5）每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

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，特制定以下资金管理方案。

（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本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（2）募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案，严禁用于大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案以外的项目，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。

1）用于大柏平急两用及冷链仓储项目；

2）经财政部门批准的与大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案建设有关的其他支出。

（二） 额度管理

（1）年度大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案专项债券募集中资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案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。

（三） 预算编制

（1）大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案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、财政部门复核，财政部门将复核后的下一年度主管部门建设资金需求，经市级人民政府批准后按规定时间报省财政厅。

（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委会审查批准后实施。

（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、大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门预算草案。

（5）大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由地方项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

（四） 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）大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

（3）每年度末,募集资金管理使用单位应当向同级项目实施单位、财政部门上报募集资金使用收支决算报告，财政部门应当会同项目实施单位编制项目专项

债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映项目专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（五）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大柏平急两用及冷链仓储项目实施方案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。

（六）募集资金拨付程序

（1）申请募集资金拨付时，需具备以下条件：

- 1）项目管理使用单位按财政部门的要求，对募集资金进行专账管理。
- 2）项目的实际进度与已投资额相匹配。

（2）募集资金拨付应当严格履行审批程序。

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

2）申请拨款。项目管理使用单位申请拨款时，根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

3) 资金支付。各项目管理使用单位应按需预测资金需求, 经项目主管部门审核后拨付到项目管理使用单位。

(3) 项目管理使用单位拟向项目具体实施企业或个人支付资金, 应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定, 严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后, 才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

(七) 募集资金本息偿还

(1) 募集资金本息偿还坚持“谁用款, 谁还款”的原则, 严格落实项目主管部门督促项目管理使用单位还款责任。

(2) 募集资金建设项目还款来源包括但不限于:

- 1) 项目实施后该项目对应的收入;
- 2) 项目管理使用单位承诺其他与本项目相关的资金。

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

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

(5) 还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目管理使用单位, 项目管理使用单位应在还本付息日 20 个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目管理使用单位未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的, 由此导致资金在途所产生的有关支出, 由管理使用单位承担。

(6) 对于动用偿债准备金偿还募集资金本息的, 应按照偿债准备金比例在募集资金本息偿还后 7 个工作日内补足。

(7) 动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金, 经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

(八) 部门职责

(1) 财政局主要职责: 负责对募集资金建设项目的实施情况评审; 对募集资金账户进行监督; 负责协调募集资金按时偿还本息。

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

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

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

(九) 监督管理

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

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

(3) 有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

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

九、 资产管理方案

根据法律法规和相关政策，专项债券对应项目形成的资产属于国有资产，纳入国有资产管理。

(一) 责任主体

项目主管部门合肥市发展和改革委员会和项目单位合肥物流控股集团有限公司应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目实现收益。

（二） 产权登记

项目单位合肥物流控股集团有限公司做好房屋建筑物、土地等产权界定与登记工作，办理相关产权证书。组织开展固定资产和其他财产物资的清产核资工作，确保资产的安全完整。根据年度经营计划，会同相关部门做好资产的管理和使用工作。

（三） 统计监控

项目单位合肥物流控股集团有限公司应对使用债券资金形成的国有资产，按固定资产相关要求进行账务处理。国有资产管理部門合肥市财政局应当会同项目主管部门合肥市发展和改革委员会和项目单位合肥物流控股集团有限公司将使用债券资金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。

（四） 保值增值

项目单位合肥物流控股集团有限公司和主管部门合肥市发展和改革委员会共同负责对国有资产管理，包括资产保值、增值和利用等。负责对国有资产的投资管理，包括制定投资计划、审批投资项目和监督投资过程等。负责对国有资产进行评估，以确定其价值和使用效益。负责对国有资产进行监督，以保证资产的安全和合法性。负责对国有资产信息化建设的规划和实施，以提高资产管理的效率和准确度。

十、 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

（一） 影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施

1、 自然环境和施工条件施工风险

项目施工过程中会产生环境影响、出行不便等因素，以及施工安全、施工管

理等方面不稳定因素，同时还有用工安全、安全保障、工资发放、工程款支付等产生引发社会不稳定的因素，可能引发矛盾，影响施工进度及社会稳定。

2、 来源于施工方的风险因素

施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，从以下方面错号防范措施：在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。重视施工人员技能培训、安全培训，施工人员具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据当前施工作业实际情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理的增加工人。工程作业面积大的适合采用交叉作业，交叉作业方式能极高的提高工程进度。

此外，施工方定期召开工程例会，由项目经理主持，各分包单位负责人参加。向监理单位、业主提供计划报表与月进度计划报表。在进度上有重大提前或延误时及时向监理单位、业主报告，共同协商解决方法。

3、 来源于设计单位的风险因素

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题，提出以下防范措施：

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确搞风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议。

将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量。

项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明。

工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

4、 来源于供应商的风险因素

施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应足够的投入。周转材料主要有模板、钢管、扣件、木枋等，模板木枋采用新购九夹板，在已考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。主要有钢筋、水泥、砌体、商品混凝土等材料。主要是做好合同的约束条款，把好材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。

5、 资金落实情况

工程的顺利施工必须有足够的资金作保障。通常，资金的影响来自业主，或由于没有及时给足工程预付款，或由于拖欠工程进度款，甚至要求承包商垫资。正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备，并且合理使用。特别是保证工人及管理人员的工资及时发放和对物资设备商的及时付款。

6、 工程事故

具体描述每项风险并说明应对措施工程事故是指在工程施工中能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

安全管理贯穿于施工的全过程，其重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。主要内容有：落实安全生产制度，实施责任管理。建立各级人员安全生产责任制度，明确各级人员的安全责任。抓制度落实、抓责任落实，定期检查安全责任落实情况。对项目安全员进行安全教育与训练、安全检查等。施工现场人员和入场人员必须佩带安全帽、安全带和安全网。对楼梯口、通道口、电梯

井道口和预留洞口等容易造成人员安全事故的场所按规范要求加设防护,保证施工人员的绝对安全。

(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、 投资测算不准确

风险描述:因项目总投资额核算不准确,物价超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险,造成工程不能按时完工。

控制措施:项目实施方进一步完善项目管理机制,严格投资控制,杜绝“三超”现象;严格执行项目预算管理审批制度、项目资金收付管理制度,并对资金的使用及归集情况进行实时监控,以确保项目实际投资控制在预算范围内。

2、 利率波动的风险

风险描述:测算利率与实际发行债券利率之间的差异存在不确定性,若差异金额较大,可能导致项目净收益无法负债债券本息。

控制措施:做好大量基础性的资料积累与数据分析工作,尽量提高利率定价能力,提高利于预测的准确性。

(三) 项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险

1、 经营风险

经营风险内容指在项目经营过程中,各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞,产生价值的变动。可以通过提供相关专业的技术力量,加强职工的培训学习来防范经营风险。

风险描述:项目建成后的实际游览人数、人均消费具有不确定性,若与本实施方案测算差异较大,将严重影响项目的收益预测,进而影响项目的偿债覆盖率。

控制措施:本实施方案测算所使用的游览人数,人均消费数据来源真实可靠,且预测增长率时均采用谨慎保守的方法进行估计,故游览人数、人均消费不确定性风险较低。且对增长率实施压力测试,详见本实施方案压力测试部分,经压力测试,仍然可实现项目收益和融资自求平衡。

2、 市场风险

指由于市场价格水平和市场价格波动性的相反运动而给运营机构带来损失的风险。对于此项目而言，市场风险属于一般风险。相关收入可参考相对应等级的同行业收费标准。

3、 财务风险

风险描述：项目融资渠道单一，投资项目的实施、市场的拓展迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方案将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

4、 工期风险

含局部的（工程活动、分项工程）或整个工程的工期延长，不能及时投入使用。如建设单位工程合同签订前或实施中，未按合同规定时间解决征地移民问题、提供“三通一平”，未按建设工程合同规定及时供应电、水，未按建设工程合同规定及时提供各种合格的主材等。项目建设过程中应精准把控项目进度，及时解决项目涉及的相关问题，降低工期风险。

十一、 风险管理方案

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

1、 强制度约束，促规范

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

2、 提监管力度，保透明

出台政府债务信息公开办法，主动公开政府债务情况，完善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。同时，严格限定政府债务举借程序和资金用途，将举债项目列入预算调整，报人大批准；每年新增债券发行后，及时向人大报告预算调整情况。

3、 强管控，建机制

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

4、 成立合肥市防范化解重大金融风险工作领导小组（合肥市防范化解政府隐性债务风险工作领导小组）

组织贯彻落实党中央、国务院、省委、省政府和合肥市委、市政府关于防范化解重大风险的重大决策部署；以服务供给侧结构性改革为主线，统筹推进全市地方政府债务风险和金融风险防范处置工作，研究制定三年攻坚规划和年度战役计划；稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数，坚决打好县级政府隐性债务清理战、隐性债务存量稳妥处置战、隐性债务增量严控战；坚决防范化解金融风险，做好重点领域风险防范和处置，开展违法违规金融活动打击行动、互联网金融专项整治行动、地方金融机构不良资产压降行动，促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环；依法监督问责，加强薄弱环节监管制度建设，压实各地、各有关部门风险防范化解责任，强化监管协同，形成合力，坚决守住不发生

系统性金融风险的底线。

十二、 总体风险应对策略

1. 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），合肥市先后发文《合肥市人民政府关于印发合肥市政府性债务管理暂行办法的通知》（合政〔2017〕115号）、《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市政府性债务风险应急处置预案的通知》（合政办秘〔2017〕30号）、《合肥市人民政府办公室关于印发〈合肥市市本级财政专项资金管理办法〉的通知》（合政办〔2019〕17号）、《合肥市人民政府关于印发〈合肥市政府性债务管理办法〉的通知》（合政〔2019〕119号）等文件全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

2. 项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将本项目对应的财政补贴收入、专项收入纳入预算管理，确保债券本息偿付。项目主管部门和单位如未按既定方案落实债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

十三、 还款保障措施

（一） 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，项目未来运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的本金和利息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现现金流入，扣除项目运营成本后，本项目可以达到资金平衡，运营收益足够覆盖本项目融资成本，实现偿债来源与融资自求平衡。

（二） 落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、

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

（三） 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

合肥市发展和改革委员会、合肥市财政局、合肥物流控股集团有限公司将建立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。

（四） 最终保障措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），合肥市先后发文《合肥市人民政府关于印发合肥市政府性债务管理暂行办法的通知》（合政〔2017〕115号）、《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市政府性债务风险应急处置预案的通知》（合政办秘〔2017〕30号）、《合肥市人民政府办公室关于印发〈合肥市市本级财政专项资金管理办法〉的通知》（合政办〔2019〕17号）、《合肥市人民政府关于印发〈合肥市政府性债务管理办法〉的通知》（合政〔2019〕119号）等文件全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

同时按《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过条件投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等

方式筹资资金偿还债务。若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可采取适当方式扣回。

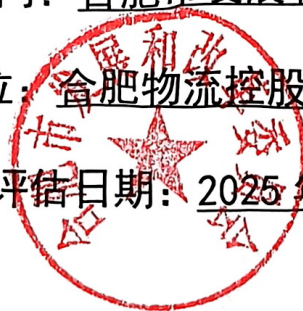
财政支出事前绩效评估报告

项目名称：大柏平急两用及冷链仓储项目

主管部门：合肥市发展和改革委员会

申报单位：合肥物流控股集团有限公司

评估日期：2025年4月



目 录

财政支出事前绩效评估报告 1

一、项目基本情况 1

 （一）政策依据 1

 （二）项目背景 1

 （三）项目概况 3

 （四）实施单位 3

二、评估组织情况 4

 （一）评估程序 4

 （二）评估思路 4

 （三）评估方式、方法 5

三、具体评估内容 5

 （一）项目立项（满分 12 分，实得 12 分） 5

 （二）项目投入与收益（满分 20 分，实得 20 分） 6

 （三）绩效目标（满分 20 分，实得 19 分） 7

 （四）项目可行性（满分 28 分，实得 28 分） 7

 （五）项目偿债计划可行性（满分 10 分，实得 10 分） 8

 （六）项目偿债风险点（满分 10 分，实得 10 分） 9

四、总体结论 9

 （一）评估得分 9

 （二）评估结论 9

五、相关建议 10

六、评估依据 10

七、附件 11

大柏平急两用及冷链仓储项目事前绩效评估报告

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，更好地发挥政府专项债券资金对经济社会的促进作用，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，现根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》等法律法规以及《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》等有关规定，合肥物流控股集团有限公司组成评估小组，于2023年12月，对大柏平急两用及冷链仓储项目开展事前绩效评估工作。现将评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）政策依据

2022年5月17日，国务院办公厅印发《“十四五”现代物流发展规划》提出，现代物流一头连着生产，一头连着消费……发挥着先导性、基础性、战略性作用，明确到2025年，基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系。

2021年11月，国务院办公厅印发《“十四五”冷链物流发展规划》指出，到2025年，初步形成衔接产地销地、覆盖城市乡村、联通国内国际的冷链物流网络，基本建成符合我国国情和产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系，调节农产品跨季节供需、支撑冷链产品跨区域流通的能力和效率显著提高，对国民经济和社会发展的支撑保障作用显著增强。

2022年，合肥市印发《合肥市“十四五”应急管理规划》，到2025年，以创建国家安全发展示范城市为引领，依托科技创新，基本形成组织领导有力、智慧应对科学、救援能力较强、物资保障充分、灾害救助及时、联防联控有序、上下衔接顺畅的应急管理格局，基本构建统一指挥、专常兼备、反应灵敏、上下联动、平战结合的应急管理体制，建成统一领导、权责一致、权威高效的应急管理能力体系。

（二）项目背景

现代物流业是融合运输、仓储、分拨、配送、信息等服务功能的复合型服务产业，在国民经济中发挥着先导性、基础性、战略性作用。加快发展现代物流业对于调整经济结构、转变发展方式、促进物流“降本增效”、畅通国内国际双循环增强国内国际竞争力具有重要作用。

合肥市社会经济发展势头稳定向好，城市活力增强，人口吸引力强。城市人口增幅进一步扩大，2022年常住人口增速位居长三角第一位。经济持续高质量发展，经济总量再跨千亿台阶，战略性新兴产业高速发展，新增新能源汽车和智能网联汽车、光伏及新能源两个千亿产业，工业机器人、新能源汽车、锂离子电池、集成电路和太阳能电池产量高速增长。2022年规上战略性新兴产业产值增长14.3%，占规上工业比重创同期历史新高，为物流业发展提供现实发展基础，也提出了较高的发展要求。经济总量的增长必然会带动物流总需求的扩张，尤其是“工业立市”战略的实施，这些都为合肥市发展物流产业提供了坚实的产业支撑和巨大的市场空间。

大柏平急两用及冷链仓储项目位于蜀山区，靠近高新区和经开区。蜀山区目前已形成汽车制造业、橡胶和塑料制品业、燃气生产和供应业、专用设备制造业、电气机械和器材制造业等五大主导产业。经开区目前已经形成智能家电、集成电路及电子信息、汽车及新能源汽车、高端装备制造、快速消费品等产业。“十四五”期间，合肥高新区将构建“3+7+X”新经济产业体系：优先发展以人工智能、集成电路、生物医药为基础的核心产业集群，持续壮大以新能源汽车、光伏新能源、网络信息安全、新材料、高端装备、节能环保、新兴数字产业等为支柱的重点产业集群，前瞻布局以量子信息、类脑智能、氢能储能、空天信息、基因技术、精准医疗等为代表的先导产业。随着城市向外扩张，在高新区、经开区等城市西南部形成了制造企业密集地区，企业良好的发展态势对集疏运综合体系提出了更高要求，但新兴发展地区未有大型物流枢纽布局，存在仓储与产业空间分布错位，光伏及新能源、智能家电、新材料等重点行业仓储缺口大等问题，城市西部急需区域型综合物流园来解决企业的物流仓储、集疏运需求。

合肥大物流体系规划提出构建“4+4+N”的物流枢纽体系，即4个国家级物流枢纽（三核一极）、4个区域型综合物流园、N个城市骨干物流中心（配送中心），其中西部综合物流园分为官亭-大柏片区、深国际片区，重点服务高新区、蜀山区和经开区等产业物流，发展农产品物流、冷链物流（西部销地冷链集配中心）、兼顾服务都市圈层面商贸物流等。本项目将服务于合肥市大物流体系建设和应急管理规划，

成为西部综合物流园建设的重要抓手。

（三）项目概况

- 1、项目名称：大柏平急两用及冷链仓储项目
- 2、建设期限：本项目建设周期约 2 年，即 2025 年 10 月—2027 年 10 月。
- 3、债券期限：债券发行期限为 20 年，利率 3.00%，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。
- 4、项目类型：城乡冷链物流设施

（四）实施单位

合肥物流控股集团有限公司，合肥产投集团牵头组建合肥物流控股集团有限公司（以下简称“合肥物流集团”）。合肥物流集团注册成立于 2023 年 1 月，为国有独资企业，注册资本 50 亿元，以“畅通城市物流、保障城市民生、服务城市产业”为发展定位，聚集**产业物流、智慧物流、安全物流**等板块，以全市空、铁、水、公、跨境电商等国有企业及相关资源资产为基础，统筹负责全市国有物流园区、保税物流中心、铁路场站、航空口岸、水运港口、跨境电商等产业项目的投资、建设、管理、运营，打造集水陆空及跨境电商和商贸服务于一体的物流运营投资集团、现代物流综合服务方案集成运营商、供应链组织者。

建设单位名称	合肥物流控股集团有限公司
统一社会信用代码	91340100MA8PXL2W69
建设单位类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	500,000万(元)
法定代表人	丁增长
登记机关	合肥市市场监督管理局
有效期	自 2023年1月19日 至 无固定期限
注册地址	合肥市庐阳区故黄路1号
宗旨和业务范围	许可项目：水路普通货物运输；道路货物运输（不含危险货物）；公共铁路运输；道路危险货物运输；国际道路货物运输；港口经营；国际班轮运输；公共航空运输；互联网信息服务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；道路货物运输（网络货运）；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：海上国际货物运输代理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；总

	质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；从事国际集装箱船、普通货船运输；无船承运业务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口货物装卸搬运活动；园区管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；报关业务；报检业务；集装箱租赁服务；集装箱维修；集装箱销售；集装箱制造；船舶租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；道路货物运输站经营；货物进出口；进出口代理；以自有资金从事投资活动；企业管理；包装服务；供应链管理服务；物联网应用服务；大数据服务；互联网数据服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；港口理货（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
--	--

二、评估组织情况

（一）评估程序

1、成立评估组织。在政府部门指导下，合肥物流控股集团有限公司对项目事前绩效评估成立评估小组，评估小组根据工作任务量，配备4名人员，其中：财务处2名、项目部2名。

2、制定评估工作方案和指标体系。明确评估对象、评估依据和目的、评估组织和方法、评估内容与重点、必要的评估指标与标准、评估人员、评估时间及要求等。

3、评估实施阶段。评估小组通过现场与非现场相结合，全面收集与评估项目相关的数据和资料，进行审核与分析，对有关情况进行调查、核实，并对所掌握的信息资料进行分类、整理和分析，按照评估工作方案确定的评估指标、评估标准和评估方法，对评估对象的绩效情况进行全面的定量、定性分析和综合评估，量化打分、形成评估初步结论，并将初步评估结论和有关说明送达被评估单位征求意见。

4、报告阶段。评估小组在综合分析被评估单位反馈意见的基础上修改完善，按照规定的文本格式和要求撰写并形成正式事前绩效评估报告。

（二）评估思路

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的要求，事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证以下方面：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性；

- 2、项目建设投资合规性与项目成熟度；
- 3、项目资金来源和到位可行性；
- 4、项目收入、成本、收益预测合理性；
- 5、债券资金需求合理性；
- 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点；
- 7、绩效目标合理性；
- 8、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估方式、方法

- 1、评估方式。采取专家论证、问卷调查、现场调研、座谈咨询等多种方式。
- 2、评估方法。综合运用成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

三、具体评估内容

（一）项目立项（满分 12 分，实得 12 分）

1、立项必要性（满分 4 分，实得 4 分）

①项目符合国务院办公厅《“十四五”现代物流发展规划》《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》《国家“十四五”冷链物流发展规划》安徽省人民政府办公厅《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的实施意见》《合肥市“十四五”应急管理规划》合肥市人民政府办公室《关于印发合肥市“十四五”现代物流业发展规划的通知》以及《合肥市大物流体系建设规划》等纲要规划和相关指导意见。**依据评分标准，本项得 1 分。**

②项目由合肥物流控股集团有限公司主管负责实施，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。**

③项目属于政府投资项目，属于城乡冷链物流设施，是专项债券重点支持领域和方向。**依据评分标准，本项得 1 分。**

④本项目为 2025 年开工新建项目，首次申报专项债资金，不存在同一项目重复申报的问题。且本项目的建设积极响应国家战略和政策，有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。**依据评分标准，本项得 1 分。**

2、立项公益性（满分 4 分，实得 4 分）

①项目的建设，将直接为社会提供多个就业岗位。同时，本工程可促进地方经济发展，在提高企业经济效益的同时，增加国家和地方税收收入。

②项目的建设，尤其是施工期间大量施工人员的进场，食品需求和日常生活用品的消耗均将从当地购买，为当地居民增加了社会服务容量，所在地区的消费水平预计将会有所提高。

③项目的建设，对蜀山区大柏片区的居民收入将产生积极的影响。经分析预测当地居民收入将会提高，主要是由于带动了运输业、服务业、制造业发展，从而带动了当地居民收入的提高。

因此，本项目具有公益性。**依据评分标准，本项得 4 分。**

3、立项收益性（满分 4 分，实得 4 分）

本项目建成后，在依据的各项假设前提下，通过高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入等，项目能产生持续稳定的经营收益，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，覆盖倍数为 1.42，实现项目收益和融资自求平衡。**依据评分标准，本项得 4 分。**

（二）项目投入与收益（满分 20 分，实得 20 分）

1、项目资金来源和到位可行性（满分 6 分，实得 6 分）

依据实施方案，本项目总投资 124,218.78 万元，其中：自有资金 34,218.78 万元（占总投资 27.55%）由项目单位自有解决，根据项目进度逐步到位；拟申报发行专项债券资金 90,000.00 万元（占总投资 72.45%），由项目单位申报入库后逐年发行。2025 年建设所需资金计划于建设前到位，后续项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。**依据评分标准，本项得 6 分。**

2、项目收入、成本、收益预测合理性（满分 9 分，实得 9 分）

经专项评估，本项目运营后收入来源为高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入，其中：高标仓库仓储服务收入占比 44.61%、冷库仓储服务收入占比 30.89%、平急两用库仓储服务收入占比 6.50%、配套用房租赁收入 1.93%、装卸位使用费收入 1.16%、装卸费收入 14.91%。本项目不使用政府性基金收入。收

入结构符合城乡冷链仓储项目，符合本项目的建设内容。运营成本费用主要为工资及福利费用、外购燃料及动力费、维护维修费、债券付息等，成本结构符合仓储管理模式。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。预测结果具有合理性。**依据评分标准，本项得 9 分。**

3.债券资金需求合理性（满分 5 分，实得 5 分）

①项目投向领域为城乡冷链物流设施，属于非标专项债重点支持领域之一。项目资本金占项目总投资比约 28%，符合国发（2015）51 号文以及国发（2019）26 号文关于项目资本金投入比例要求。2025 年建设所需资金将按工程资金需求到位，后续项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。投入方式最优，投入成本与预期效益匹配。**依据评分标准，本项得 2.5 分。**

②本项目收益预测经专业会计师事务所出具评价报告，收益测算依据地区经济发展水平、物价水平、收入水平，以及政府主管部门的政策文件和官方资料，结合实际情况和历史数据等预测收入和成本，并考虑了税负问题，预算测算合理、测算方法科学。**依据评分标准，本项得 2.5 分。**

（三）绩效目标（满分 20 分，实得 19 分）

1、目标合理性（满分 10 分，实得 10 分）

项目绩效目标依据项目预计完成情况设置为，绩效目标与实际内容相关，但绩效目标整体设置较为简单，未能对项目整体进行阐述。**依据评分标准，本项得 10 分。**

2、指标明确性（满分 10 分，实得 9 分）

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，但效益指标中的满意度指标、生态效益指标等具有一定的样本采集误差和主观影响，可能无法十分准确的识别。**依据评分标准，扣 1 分，本项得 9 分。**

（四）项目可行性（满分 28 分，实得 28 分）

1、实施内容明确性（满分 6 分，实得 6 分）

实施内容明确、具体，本工程总用地面积约 554 亩，总建筑面积约

212269.48 m²。工程主要建设内容为平急两用库约 2.12 万 m²，冷库约 3.15 万 m²，高标仓库约 12.13 万 m²，配套建设装卸平台、坡道、泵房、围墙、门卫等，形成按细项列示的建筑规模表，与绩效目标匹配。**依据评分标准，本项得 6 分。**

2、实施方案合理性（满分 8 分，实得 8 分）

项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。**依据评分标准，本项得 8 分。**

2. 过程控制有效性（满分 6 分，实得 6 分）

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物流控股集团有限公司，对本项目高度重视，全过程参与审核、审批及监管。

② 项目组织健全、制定了工程实施方案、明确投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。**依据评分标准，本项得 6 分。**

3. 项目投资建设合规性（满分 4 分，实得 4 分）

经评估，项目前期编制了《项目建议书》；委托专业工程机构编制《项目可行性研究报告》，并获得立项批复和可研批复。项目投资建设合规。**依据评分标准，本项得 4 分。**

4. 项目成熟度（满分 4 分，实得 4 分）

该项目已取得项目立项批复、可行性研究报告批复、环评说明和用地预审与规划选址。工程建设施工许可证等办理中。项目成熟度较高。**依据评分标准，本项得 4 分。**

（五）项目偿债计划可行性（满分 10 分，实得 10 分）

项目制定了还本付息计划，每半年付息，到期还本。预测总付息 54,000.00 万元，总还本 90,000.00 万元。依据债券还本付息表，在 2045 年-2047 年间偿还债券本金 90,000.00 万元；债券发行期间，利息支出低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出，项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划

切实可行。依据评分标准，本项得 10 分。

（六）项目偿债风险点（满分 10 分，实得 10 分）

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；针对识别出的偿债风险点，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。二是优化规模结构。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。四是市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。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。

四、总体结论

（一）评估得分

本次绩效评估指标体系共设置 6 个一级指标、15 个二级指标。经统计分析，项目事前绩效评估综合得分为 99.00 分。

具体指标评分见下表：

项目	项目立项	项目投入与收益	绩效目标	项目可行性	项目偿债计划可行性	项目偿债风险点	合计
标准分值	12.00	20.00	20.00	28.00	10.00	10.00	100.00
评价得分	12.00	20.00	19.00	28.00	10.00	10.00	99.00

（二）评估结论

经评估，通过项目的建设有利于合肥担负国家赋予的国家物流枢纽承载城市的重要职能，主动融入“长三角一体化”发展趋势，顺应国家和区域发展战略，

参与物流行业基础建设的重要举措；是服务合肥城市西部企业，推动制造物流深度融合，提升城市西部产业物流服务水平的重要抓手；是缓解物流与产业空间分布错位，优化物流体系布局的重要手段；是发挥物流带动作用，促进区域经济发展的重要实践；是补足专业物流短板，发展应急物流和冷链物流的现实需要。合肥市级综合救灾救援物资储备中心库项目建设是有效应对我国自然灾害的迫切需要，是完善突发性紧急救助体系的需要，项目建设将为人民生活及经济发展提供更为稳定的保障，将有利于救灾物资监管和运输。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”。

五、相关建议

完善绩效目标及指标编制工作。经评估发现，项目绩效目标设置较为简单，未能对项目整体进行阐述，部分指标设置不够明确，与项目实际情况不够完全相符，不便于项目日常考核。建议今后应加强绩效目标和指标编制工作，健全科学合理的目标和清晰客观可衡量的评估标准。今后制定项目绩效目标及指标时，应强化与相关业务科室人员沟通对接，

确保绩效目标设定充分完善、指标设置指向明确、细化量化、合理可行，尤其是社会效益、环境效益和可持续效益指标，以便更好地发挥绩效目标的引导作用。

六、评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；
- 3、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；
- 4、安徽省财政厅关于印发《安徽省省级政策和项目事前绩效评估管理暂行办法》（皖财绩〔2020〕666号）；
- 5、安徽省财政厅关于印发《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（皖财债〔2021〕1485号）；
- 6、中共合肥市委合肥市人民政府关于印发《全面实施预算绩效管理实施办

法》的通知（合发〔2019〕27号）；

7、其他相关评估依据。

七、附件

附件 1：《大柏平急两用及冷链仓储项目支出绩效目标表》

附件 2：《大柏平急两用及冷链仓储项目事前绩效评估得分表》

附件 1:

大柏平急两用及冷链仓储项目支出绩效目标表

项目名称		大柏平急两用及冷链仓储项目				
主管部门		合肥市发展和改革委员会		实施单位	合肥物流控股集团有限公司	
项目属性		(A) 新增项目 () 续建项目				
项目资金（万元）		项目投资总额:		124,218.78		
		其中: 自有资金		34,218.78		
		债券资金		90,000.00		
总体目标	实施目标（2025 年 10 月至 2027 年 10 月）					
	目标: 1：完成大柏平急两用及冷链仓储项目建设。 2：实现大柏平急两用及冷链仓储项目运营。 3：推动大柏平急两用及冷链仓储项目所在地区经济社会发展。					
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：项目建筑面积	高标仓库：121,302.00 m²	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分；2、基本按设计要求完成任务，得 3 分；3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。	
				冷库：31,500.00 m²		
				平急两用库：21,216.00 m²		
				配套用房：5254.71 m²		
			指标 2：建设成果	通过本项目建设，是合肥担负国家赋予的国家物流枢纽承载城市的重要职能，主动融入“长三角一体化”发展趋势，顺应国家和区域发展战略，参与物流行业基础建设的重要举措；是服务合肥城市西部企业，推动制造物流深度融合，提升城市西部产业物流服务水平的重要抓手；是缓解物流与产业空间分布错位，优化物流体系布局的重要手段；是发挥物流带动作用，促进区域经济发展的重要实践；是补足专业物流短板，发展应急物流和冷链物流的现实需要。		

		质量指标	指标 1: 项目验收	合格	项目验收符合标准
		时效指标	指标 1: 按时完成建设	2027 年 10 月完成建设	完成及时率=[（计划完成时间—实际完成时间）/计划完成时间]×100%。及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分，影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1: 合理控制成本	121,448.58 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算，A≤100%得满分；100%<A≤105%时，得分为此项指标满分-100×（A-100%）（如：A=102.8%，此项指标权重 4 分，则得分为 4-2.8=1.2 分），A>105%时不得分。
		经济指标	指标 1: 本息覆盖倍数	本息覆盖率 1.3 倍以上；	预期带来经济效益良好 8-10 分，预期带来收入增加效果一般 5-7 分，预期带来收入增加效果很差 0-4 分。
			指标 2: 累计现金结余	63,986.73 万元的期末结余	
		社会效益指标	指标 1: 是否带动直接或间接就业增长	是	就业增长情况得到改善，根据调查结果评分。
			指标 2: 配套环境是否得到一定的改善	是	配套环境得到改善，根据调查结果评分。
		生态效益指标	指标 1: 项目建设、运行过程中，建设、垃圾及污水处理及时妥当	是	垃圾、污水处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分。
			指标 2: 项目建设是否体现绿色节能环保理念	是	项目体现绿色节能环保理念，达到规划目标得满分，否则不得分。
			指标 3: 区域环境改善	是	区域环境得到改善，达到此项要求满分，否则不得分。
		可持续影响指标	指标 1: 项目是否建立运营维护人员保障制度	是	建成后，运营维护人员、经费建立保障制度；运营维护人员及工作经费落实到位；相关配套设施齐全。
			指标 2: 项目工作经费是否落实到位	是	
			指标 3: 是否引进了相关专业方面的技术人才	是	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 项目主管单位对项目的满意程度	98%满意度	根据社会调查结果评分。
			指标 2: 项目单位管理人员的满意程度	98%满意度	
			指标 3: 园区职工对项目建设及运行满意程度	98%满意度	

附件 2:

安徽省 2025 年地方政府非标准专项债券——大柏平急两用及冷链仓储项目事前绩效评估得分表

项目单位: 合肥物流控股集团有限公司

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	4.00	1. 是否与国家政策和规划相关; 是否与我省行业发展规划相关; 2. 是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关; 3. 是否属于政府投资项目, 是否符合专项债券支持领域和方向; 4. 是否属于项目重复申报, 是否具有现实需求, 需求是否迫切; 是否有确定的服务对象或受益对象; 是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。	符合得 1 分, 一项不满足扣 1 分, 扣完本项分值为止。	4.00	①项目符合等纲要规划和相关指导意见。依据评分标准, 本项得 1 分。 ②项目由合肥物流控股集团有限公司主管负责实施, 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。 ③项目属于政府投资项目, 属于城乡冷链物流设施, 是专项债重点支持领域和方向。依据评分标准, 本项得 1 分。 ④本项目为 2025 年开工新建项目, 首次申报专项债资金, 不存在同一项目重复申报的问题。且本项目的建设积极响应国家战略和政策, 有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。依据评分标准, 本项得 1 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
2		项目公益性	4.00	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。	4.00	①项目的建设，将直接为社会提供多个就业岗位。同时，本工程可促进地方经济发展，在提高企业经济效益的同时，增加国家和地方税收收入。 ②项目的建设，尤其是施工期间大量施工人员的进场，食品需求和日常生活用品的消耗均将从当地购买，为当地居民增加了社会服务容量，所在地区的消费水平预计将会有所提高。 ③项目的建设，对蜀山区大柏片区的居民收入将产生积极的影响。经分析预测当地居民收入将会提高，主要是由于带动了运输业、服务业、制造业发展，从而带动了当地居民收入的提高。因此，本项目具有公益性。 依据评分标准，本项得 4 分。
3		项目收益性	4.00	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。	4.00	本项目建成后，在依据的各项假设前提下，通过高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入等，项目能产生持续稳定的经营收益，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，覆盖倍数为 1.42，实现项目收益和融资自求平衡。 依据评分标准，本项得 4 分。
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6.00	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	1. 项目资金来源渠道、性质、额度明确得 3 分，一项不符合扣 1 分，扣完本项分值为止； 2. 资金能够明确到位，得 3 分，否则不得分。	6.00	依据实施方案，本项目总投资 124,218.78 万元，其中：自有资金 34,218.78 万元（占总投资 27.55%）由项目单位自有，根据项目进度逐步到位；拟申报发行专项债券资金 90,000.00 万元（占总投资 72.45%），由项目单位申报入库后逐年发行。2025 年建设所需资金已于建设前到位，后续项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。 依据评分标准，本项得 6 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
5		项目收入、成本、收益预测合理性	9.00	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。	1、项目收入来源充分论证、结果合理,得 3 分,否则不得分; 2、项目投入成本充分论证、结果合理,得 3 分,否则不得分; 3、项目收益充分论证,结果合理,得 3 分,否则不得分。	9.00	经专项评估,本项目运营后收入来源为高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入,其中:高标仓库仓储服务收入占比 44.61%、冷库仓储服务收入占比 30.89%、平急两用库仓储服务收入占比 6.50%、配套用房租赁收入 1.93%、装卸位使用费收入 1.16%、装卸费收入 14.91%。本项目不使用政府性基金收入。收入结构符合城乡冷链仓储项目,符合本项目的建设内容。运营成本费用主要为工资及福利费用、外购燃料及动力费、维护维修费、债券付息等,成本结构符合仓储管理模式。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的项目预期收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。预测结果具有合理性。 依据评分标准,本项得 9 分。
6		资金需债券求合理性	5.00	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,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。	5.00	①项目投向领域为城乡冷链物流设施,属于非标专项债重点支持领域之一。项目资本金占项目总投资比约 28%,符合国发(2015) 51 号文以及国发(2019) 26 号文关于项目资本金投入比例要求。2025 年建设所需资金将按工程资金需求到位,后续项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。投入方式最优,投入成本与预期效益匹配。 依据评分标准,本项得 2.5 分。 ②本项目收益预测经会计师事务所出具评价报告,收益测算依据地区经济发展水平、物价水平、收入水平,以及政府主管部门的政策文件和官方资料,结合实际情况和历史数据等预测收入和成本,并考虑了税负问题,预算测算合理、测算方法科学。 依据评分标准,本项得 2.5 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
7	绩效目标	目标合理性	10.00	1.项目绩效目标设置依据是否充分； 2.制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关； 3.绩效目标设定是否合理可行。	1.项目绩效目标设置依据充分，得4分，否则不得分； 2.制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得3分，否则不得分； 3.绩效目标设定合理可行，得3分，否则不得分。	10.00	项目绩效目标依据项目预计完成情况设置为，绩效目标与实际内容相关，但绩效目标整体设置较为简单，未能对项目整体进行阐述。 依据评分标准，本项得10分。
8		指标明确性	10.00	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	9.00	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，但效益指标中的满意度指标、生态效益指标等具有一定的样本采集误差和主观影响，可能无法十分准确的识别。 依据评分标准，扣1分，本项得9分。
9	项目可行性	实施内容明确性	6.00	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	全部符合得6分，项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	6.00	实施内容明确、具体，本工程总用地面积约 554 亩，总建筑面积约 212269.48 m²。工程主要建设内容为平急两用库约 2.12 万m²，冷库约 3.15 万m²，高标仓库约 12.13 万m²，配套建设装卸平台、坡道、泵房、围墙、门卫等，形成按细项列示的建筑规模表，与绩效目标匹配。 依据评分标准，本项得6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
10		实施方案合理性	8.00	1.计划是否科学、合理、可行，是否经过充分论证； 2.与项目相关的技术是否完整先进、可行合理； 3.项目组织、进度安排是否合理； 4.与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	1.计划科学、合理、可行，经过充分论证，得2分，否则不得分； 2.与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得2分，否则不得分； 3.项目组织、进度安排合理，得2分，否则不得分； 4.与项目有关的基础设施条件能够有效保障，得2分，否则不得分。	8.00	项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。 依据评分标准，本项得8分。
11		过程控制有效性	6.00	1.项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善； 2.是否有相应的保障措施； 3.项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	1.项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，得2分，否则不得分； 2.具有有相应的保障措施，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。	6.00	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物流控股集团有限公司，对本项目高度重视，全过程参与审核、审批及监管。 ② 项目组织健全、制定了工程实施方案、明确投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。 依据评分标准，本项得6分。
12		项目建设投资合规性	4.00	项目前期可研以及可研批复是否落地。	全部符合得4分，项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	4.00	经评估，项目前期编制了《项目建议书》；委托专业工程机构编制《项目可行性研究报告》，并获得立项批复和可研批复，项目建设投资合规。 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	4.00	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，项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4.00	该项目尚已取得项目立项批复、可行性研究报告批复、环评说明和用地预审和选址意见。工程建设施工许可证等办理中。 依据评分标准，本项得 4 分。
14	项目偿债计划可行性	项目偿债计划可行性	10.00	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分，扣完本项分值为止。	10.00	项目制定了还本付息计划，每半年付息，到期还本。预测总付息 54,000.00 万元，总还本 90,000.00 万元。依据债券还本付息表，在 2045 年-2047 年间偿还债券本金 90,000.00 万元；债券发行期间，利息支出低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出，项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划切实可行。 依据评分标准，本项得 10 分。
15	偿债能力保障	项目偿债风险点	10.00	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。	10.00	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；针对识别出的偿债风险点，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。二是优化规模结构。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。四是市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。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		100.00			99.00	

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
	评审结论			经评估，通过项目的建设通过项目的建设有利于合肥担负国家赋予的国家物流枢纽承载城市的重要职能，主动融入“长三角一体化”发展趋势，顺应国家和区域发展战略，参与物流行业基础建设的重要举措；是服务合肥城市西部企业，推动制造物流深度融合，提升城市西部产业物流服务水平的重要抓手；是缓解物流与产业空间分布错位，优化物流体系布局的重要手段；是发挥物流带动作用，促进区域经济发展的重要实践；是补足专业物流短板，发展应急物流和冷链物流的现实需要。合肥市级综合救灾救援物资储备中心库项目建设是有效应对我国自然灾害的迫切需要，是完善突发性紧急救助体系的需要，项目建设将为人民生活及经济发展提供更为稳定的保障，将有利于救灾物资监管和运输。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”。			