

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移 示范园项目

实 施 方 案

主管单位：马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会

财政部门：马鞍山市财政局

马鞍山慈湖高新技术产业开发区管委会财政
金融局（审计局）

项目单位：马鞍山北城建设投资有限公司

2025年5月21日

情况简介

项目名称	慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目
项目所属领域	市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施
项目总投资	30,867.56 万元
资金来源	地方财政配套资金和专项债资金
项目地点	位于马鞍山慈湖国家高新技术产业开发区内，北至联合路，东至规划站西路，南至规划格力路，西至现状圣戈班铁路干线。
主管部门	马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会
项目单位	马鞍山北城建设投资有限公司
项目主要建设内容	项目示范园区占地面积 52.34 亩,总建筑面积 6.73 万平方米,其中标准化厂房面积 5.37 万平方米，配套用房面积 1.27 万平方米，门卫房 54 平方米，车棚面积 809 平方米。主要建设内容包括标准化厂房、配套用房等建设及给排水、供配电、充电桩、道路等产业园配套基础设施建设。
项目建设期	2025 年 8 月-2027 年 12 月
项目合法性	项目已完成项目建议书批复、可行性研究报告批复、关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意见的函、建设项目环评登记表、项目偿债能力与项目单位整体举债风险有关情况意见函、资金到位情况说明等项目前置性手续。
拟发行债券金额	13,000.00 万元
债券发行计划	2025 年下半年拟发行金额为 4,000.00 万元,2026 年下半年拟发行金额为 6,000.00 万元，2027 年下半年拟发行金额为 3,000.00 万元
拟发行债券期限	20 年
发行债券利率	3.00%
项目收入来源	项目收入包括标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。
债券存续期净收益	26,317.92 万元
债券存续期本息和	20,800.00 万元
本息覆盖倍数	1.27
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	优

目录

一、区域情况简介	1
（一）区域情况简介	1
（二）项目情况	5
二、项目重大经济社会效益分析	11
（一）社会效益	11
（二）经济效益	13
三、绩效评估分析	15
（一）事前绩效评估情况	15
（二）绩效目标	22
四、项目建设方案	24
（一）设计依据	24
（二）总图布置方案	25
（三）建筑方案	27
（四）结构设计	29
（五）公用辅助工程	30
五、项目投资估算及资金筹措	39
（一）投资估算依据	39
（二）资金筹措方案	44
六、项目预期收益测算	46
（一）预期收益	46
（二）债务还本付息（偿债计划）情况	67
（三）偿债指标计算	68
（四）资金测算平衡情况	69
（五）现金流量表	70
（六）敏感性分析（压力测试）	71
七、风险管理方案	73
（一）风险评估情况	73
（二）项目风险控制措施	76

八、投资者保护措施	81
（一）还款保障措施	81
（二）债券资金管理方案	87
附件 事前绩效评估报告 ..	98

一、区域情况简介

（一）区域情况简介

1、项目背景

南京至马鞍山城际铁路为《长江三角洲地区交通运输更高质量一体化发展规划》中的“都市圈通勤交通网重点工程”。南京至马鞍山城际铁路是推动宁马同城化的战略性先导工程、标志性民生工程。项目建成后，将实现宁马两市城区之间 30 分钟通达，对推动马鞍山全面对接长三角，深度融入南京都市圈，具有重大战略意义。

南京至马鞍山城际铁路（马鞍山段）工程线路总长 27.49km，其中桥梁段长度 26.25km，隧道段长度 0.75km，路基段长度 0.49km，设车站 8 座，均为高架站，平均站间距为 3.69km。列车设计行车速度为 120km/h，拟采用市域 B 型车，DC1500V 架空接触网供电制式。

南京至马鞍山城际铁路(马鞍山段)线路自江苏省南京市与安徽省马鞍山市省界引出，上跨太子路和联合路于中杭工业园旁设慈湖站，出站后上跨 G205 国道和宁芜铁路继续向南沿江东大道走行，依次于江东大道与湖北路交叉口以南设湖北路站，江东大道与湖南路交叉口以南设湖南路站，江东大道与雨山路交叉口以南设雨山路站，江东大道与九华路交叉口以南设九华路站，于采石河以南和 S24 常合高速以北设采石河站，于当涂汽车站西侧设当涂东站，出站后继续沿江东大道向南，穿越白茆山和姑溪河后于当涂南部新城设当涂南站。线路依次经过马鞍山市慈湖高新区、花山区、雨山区、经济技术开发区和当涂县。

慈湖站位于天门大道与中杭路交叉路口西南侧安徽中杭集团地块内，为地上路侧二层双岛四线式车站，站前站后设折返线，该站为南京接马鞍山的第一站。目前慈湖站桩基全面施工完成，开始进入上部结构施工阶段。作为南京进入马鞍山的第一站，慈湖站周边地块的开发是马鞍山市融入南京都市圈高质量发展的重要节点。

新质产业园是适应和促进新质生产力发展而构想的产业园区，它代表了新经济时代下对产业园区的重新定义和构建。新质产业园代表着一种全新的产业生态，一种深度融合了科技创新、产业升级与区域经济发展的全新模式。新质产业园不仅仅是企业的聚集地，更是创新的源泉，是科技转化的高地，是产业转型升级的引擎。

《慈湖高新区关于加快推动高质量发展、加速推进园区转型三年提升行动实施意见(2024-2026 年)》提出以实现“打造百亿产业、建设千亿园区”目标为引领，加速园区转型发展的目标。一是实施数字赋能工程。以数字赋能制造业高质量发展为牵引性抓手，聚焦“人工智能+装备制造”“人工智能+生物医药”等重点，积极推动制造业向高端化、智能化、绿色化迈进。全年新增省“专精特新”企业 10 家、市级智能工厂 1 个、市级数字化车间 4 个。二是深化亩均效益评价。扎实开展企业亩均效益评价，参评企业亩均税收位列全市第 2，2 家企业入选中国信息通信研究院 2024 年度“亩均论英雄”改革案例。三是发展壮大主导产业。围绕“3+N”主导产业，加快传统产业改造升级，推动新兴产业发展壮大，3 家企业通过美国食品药品监督管理局(FDA)现行药品生产质量管理规范认证，2024 年节能环保、通信通讯产业

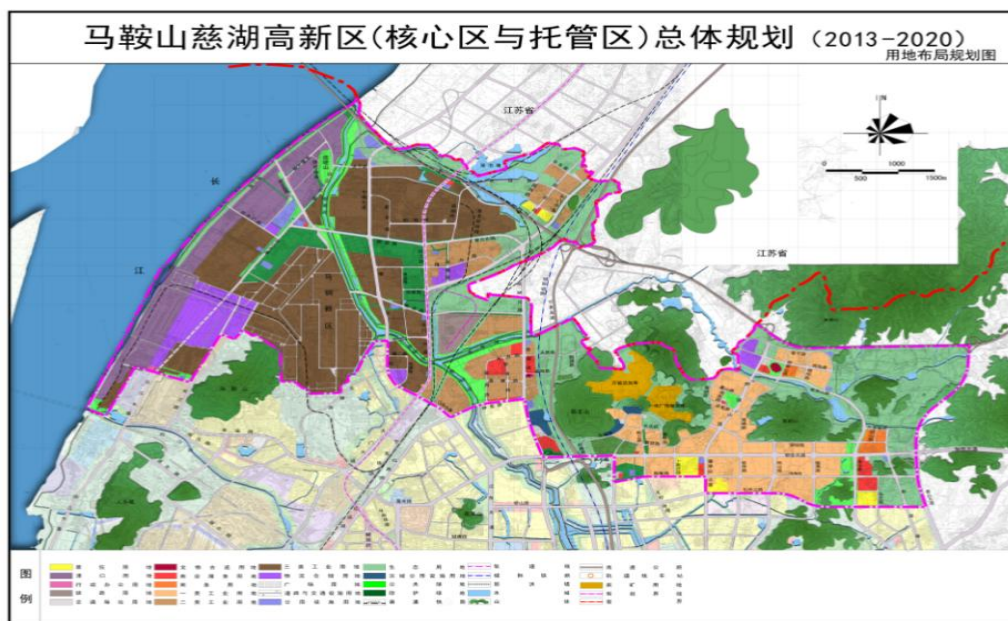
集群产值分别增长 4.21%、36.4%。

基于以上背景，马鞍山北城建设投资有限公司提出建设新质产业慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目，旨在尽快实现慈湖高新区产业转型升级，推动经济高质量发展。

2、区域基本情况

马鞍山慈湖高新技术产业开发区（简称“慈湖高新区”）前身为成立于 2002 年 5 月的慈湖工业园，2006 年 4 月经省政府批准为省级经济开发区，2011 年 4 月经省政府批准为省级高新技术产业开发区，2012 年 8 月由国务院批准为国家级高新技术产业开发区。2024 年慈湖高新区在安徽省国家级高新区中综合排名第 3 位。

慈湖高新区（核心区与托管区）规划范围北至省界，西达长江，东至泰山大道，南到恒兴路、林里路、牡丹江路一线，规划用地总面积约 34.6 平方公里。



慈湖国家高新区是八百里皖江的最前沿，现有长 7000 米的长江

深水岸线，内有 9 个 5000 吨级兼顾 4 个 20000 吨级泊位，能够长年停靠万吨级江海轮、与国内外港口四季通航。

产业集群方面，围绕“3+N”主导产业体系，现已聚集了以金星钛白、华旺新材料、立白日化等为代表的新材料类企业；以皓元医药、圣诺贝化学、科思化学等为代表的生命健康类企业；以圣戈班管道、中电泰日升、瑞斯康达为代表的高端装备制造类企业。目前，园区拥有“四上企业”242 家，规上工业企业 136 家。

创新平台方面，现有高新技术企业总数 170 家，国家级创新创业示范基地 1 家，国家级孵化载体 3 家，省级孵化载体 6 家，省级以上各类研发机构 23 家。园区科技型企业已先后和中科院、东南大学、南京航空航天大学、南京理工大学、中国药科大学等国内知名高校院所建立了产学研用深度融合关系。

3、区域经济情况

马鞍山市 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	2508.6	2655.4	2784.6
地区生产总值（GDP）增速（%）	4.4	5.7	6.0
第一产业（亿元）	109.91	109.10	114.00
第二产业（亿元）	1171.37	1205.18	1209.30
第三产业（亿元）	1190.68	1276.27	1461.30
产业结构			
第一产业（%）	4.4	4.2	4.1
第二产业（%）	47.4	46.5	43.4
第三产业（%）	48.2	49.3	52.5

进出口总额（亿美元）	66.62	62.22	66.12
社会消费品零售总额（亿元）	958.24	1047.66	1104.00
城镇居民人均可支配收入（元）	59420.10	62509.90	65635.44
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	3415.81	3540.37	3878.70
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	2911.08	3356.28	3741.10

数据来源：马鞍山市统计局

4、区域财政收支及债务情况

马鞍山市 2022-2024 年财政收支情况表

金额单位：人民币亿元

项目 \ 年份		2022年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入		204.87	208.40	216.80
一般公共预算支出		317.80	320.20	367.50
地方政府债务限额		691.13	848.22	975.90
地方政府债务余额	一般债务	253.18	304.24	313.28
	专项债务	416.12	529.16	647.96

数据来源：马鞍山市财政局

（二）项目情况

1.参与主体

项目主管单位为马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会。主要职责有贯彻执行法律、法规、规章，制定和实施开发区各项管理制度；组织实施省、市开发区发展规划和政策措施，编制本开发区产业发展等相关规划；统筹产业布局，负责审批或审核开发区内的投资建设项目，编制产业发展目录；制定招商引资政策，健全招商引资机制，搭建招商引资平台；协调落实区域内基础设施和公共服务设施的建设和管理。

名称	马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会
----	---------------------

统一社会信用代码	11340500743066676A
机构性质	机关单位
机构地址	慈湖河路 3600 号

项目单位为马鞍山北城建设投资有限公司。马鞍山北城建设投资有限公司系马鞍山慈湖高新区平台公司，注册资本 50000 万元人民币。集团主营业务为以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；土地整治服务；物业管理；市政设施管理；城市绿化管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；停车场服务；生态恢复及生态保护服务；热力生产和供应等。

企业名称	马鞍山北城建设投资有限公司
统一社会信用代码	91340500MADAU7C92N
有效期	2024-02-01 至 无固定期限
登记机关	马鞍山慈湖高新区市场监督管理局
注册地址	安徽省马鞍山市慈湖高新区慈湖河路 3600 号双创基地 B 座 18 楼
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；土地整治服务；物业管理；市政设施管理；城市绿化管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；停车场服务；生态恢复及生态保护服务；热力生产和供应（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）许可项目：建设工程施工；公路管理与养护（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）

2.项目基本情况

（1）项目名称：慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目

（2）项目区位：位于马鞍山慈湖国家高新技术产业开发区内，

北至联合路，东至规划站西路，南至规划格力路，西至现状圣戈班铁路干线。



项目位置图

(3) 项目建设内容和规模：

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园占地面积 52.34 亩,总建筑面积 6.73 万平方米,其中标准化厂房面积 5.37 万平方米,配套用房面积 1.27 万平方米,门卫房 54 平方米,车棚面积 809 平方米。主要建设内容包括标准化厂房、配套用房等建设及给排水、供配电、充电桩、道路等产业园配套基础设施建设。

经济指标表

项目	数值	单位	占比	备注
可建设用地面积	34890.81	m ²		约 52.34 亩
总建筑面积	67254.62	m ²		

地上计容建筑面积		77021.06	m ²		工业建筑层高超过 8m, 该层以两倍建筑面积 计容
地上建筑面积		67254.62	m ²		
其中	配套用房	12708.36	m ²	18.90%	
	1#标准化厂房	21428.96	m ²	31.86%	
	2#标准化厂房	21428.96	m ²	31.86%	
	3#标准化厂房	10825.34	m ²	16.10%	
	1#门卫房	27	m ²	0.04%	
	2#门卫房	27		0.04%	
	车棚	809		1.20%	
污水处理池		280	m ²		
建筑基地面积		14323.83	m ²		
建筑密度		41.05%			
容积率		2.18			
绿地率		11.09%			
机动车停车位		348	辆		0.3/100 m ² 建筑面积, 充 电桩 110 个
其中	地上停车位	262	辆		
	地下停车位	86	辆		
非机动停车位		716	辆		1/100 m ² 建筑面积



项目总平面布置图

(4)项目建设期和运营期：本项目计划于 2025 年 8 月开工建设，整体项目建设期约 29 个月，预计于 2027 年 12 月全面竣工。计划 2028 年 1 月完成整个项目建设并投入运营。

(5) 已完成的前期工作

项目已完成项目建议书批复、可行性研究报告批复、关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意

见的函、建设项目环评登记表、项目偿债能力与项目单位整体举债风险有关情况意见函、资金到位情况说明等项目前置性手续。

序号	报批手续
1	项目建议书的批复
2	可行性研究报告批复
3	关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意见的函
4	建设项目环评登记表
5	项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函
6	资金到位情况说明

二、项目重大经济社会效益分析

（一）社会效益

1、产业结构优化升级：新兴产业培育：慈湖高新区立足现阶段产业发展基础，围绕“3+1”主导产业体系，积极承接长三角地区的产业转移，重点发展节能环保及新材料、电子信息、智能制造和现代服务业等产业，有助于培育新兴产业，推动产业向集群化、集约化、专业化和生态化发展。

传统产业升级：借助承接产业转移的机遇，慈湖高新区可以引入先进的技术、管理经验和资金，推动当地传统产业的技术改造和升级。例如，当地的一些制造业企业可以通过与长三角地区的企业合作，提升生产自动化水平、优化产品结构，提高产品附加值和市场竞争力。

示范园的建设促进了长三角地区产业的协同发展。慈湖高新区与张江高科园区、上海松江开发区、南京滨江开发区等园区建立合作共建关系，实现了产业发展的交相融合、错位发展。通过产业协同，园区内的企业可以更好地融入长三角地区的产业链和供应链，拓展市场空间，提高产业整体的经济效益，进一步推动经济增长。

2、带动就业与人才吸引：产业园基础设施的完善将直接创造大量就业机会，涵盖建设、运营、管理等多个环节。项目建成后，入驻企业的增多将进一步扩大就业规模，吸引高端人才和技术工人向园区集聚。

3、直接就业岗位：随着大量产业项目的落地和企业的入驻，示范园直接创造了众多就业岗位。从生产制造到研发设计、从市场营销到企业管理等各个环节，都需要不同层次的劳动力。

间接就业机会：除了企业直接提供的就业岗位外，示范园的建设

还带动了相关配套产业的发展，如物流、餐饮、住宿等服务业，从而间接创造了更多的就业机会，有助于提高当地居民的收入水平，促进社会稳定。

3、提升城市功能与公共服务水平：产业园基础设施的建设不仅服务于产业发展，还将完善区域公共服务体系。例如，产业园配套建设污水处理设施、配电房等公辅设施，将提升区域环境质量和能源供应能力。此外，产业园的规划可能包括商业、教育、医疗等配套设施，进一步丰富区域公共服务供给，提升居民生活质量。

（二）经济效益

1.吸引优质企业入驻，促进产业集聚与升级

产业园基础设施的完善将提升园区的承载能力，吸引更多优质企业入驻。这些企业的入驻不仅将直接带动区域经济增长，还将通过产业集聚效应，促进上下游企业的协同发展，形成完整的产业链条。同时，优质企业的入驻也将推动园区产业结构的优化升级，提升园区的整体竞争力。

2.增加财政收入，推动区域经济可持续发展

随着产业园基础设施的完善和优质企业的入驻，园区的经济产出将显著增加，从而带动财政收入的增长。这些财政收入将进一步用于园区的建设和运营，形成良性循环。同时，产业园的发展也将带动周边地区的商业繁荣和土地增值，为区域经济可持续发展提供有力支撑。

企业税收贡献：入驻示范园的企业在生产经营过程中需要缴纳各种税费，包括增值税、企业所得税、印花税等，这将直接增加当地的税收收入。随着企业数量的增加和规模的扩大，税收收入也将逐年增长，为当地政府提供更多的财政资金，用于基础设施建设、公共服务改善等方面。

产业集群效应带来的税收增长：产业集群的形成会产生集聚效应，吸引更多的上下游企业及相关服务企业入驻，进一步扩大产业规模，增加税收来源。同时，产业集群的发展还会促进技术创新和产业升级，提高企业的盈利能力和纳税能力，从而带动税收收入的持续增长。

3.降低企业运营成本，提升企业竞争力

产业园完善的配套设施和公共服务将降低企业的运营成本。例如，污水处理设施、配电房等公辅设施的完善将减少企业的基础设施投入；人才公寓、教育医疗等配套设施的完善将提升员工的生活质量，降低企业的用工成本。这些成本的降低将提升企业的竞争力，促进企业的快速发展。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

1) 项目建设是推动区域经济高质量发展的必然要求

2019年12月，中共中央、国务院正式印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，按下了长三角一体化发展的“加速键”，表明长三角一体化发展进入以城市群和都市圈为核心的区域经济高质量发展新阶段，走出了一条引领区域经济高质量发展的新路径。因此，在引领区域经济高质量发展的路径协同、优势互补、资源配置等关键一体化探索中，长三角将进一步发挥引领性作用。

慈湖高新区地理位置优越、承接优势突出，是安徽距离沪苏浙最近的国家级高新区。多年来慈湖高新区一直深耕工业基地建设，目前已具备相当的产业规模、经济实力和科技研发水平，这几年更是加快产业提档升级步伐，持续完善承载平台建设，发展优势愈发突出。

本项目通过“专业化厂房”模式规划建设新质产业园区，可以加快区域基础设施建设，为区域招商引资构筑一个新的平台，为投资者提供“拎包入住”和“保姆式”服务，省去了企业建设厂房的诸多麻烦。通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展区域内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚基地，从而成为马鞍山市对外招商引资的重要平台、对外开放交流的重要窗口，大力推进招商引资工作。

项目建成后，将起到进一步强化区域产业经济基础的功能和作用，促进产业集聚的形成，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动马鞍山市经济的增长。同时，通过完善招商政策、强化服务，激发主体投资设厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而实现区域经济的强力增长。

2)项目的建设是推动慈湖高新区科技创新和产业升级的重要举措

近年来，慈湖高新区紧紧围绕“百亿产业、千亿园区”目标，充分发挥比较优势，重点发展生命健康、新材料、高端装备制造三大产业，产业转型迈出坚实步伐。在生命健康产业方面，已招商皓元医药、圣诺贝化学、科思化学等企业，初步形成以生物制药、化学原料研发生产的特色化发展优势。但生命健康产业企业总量有限，主导产业地位不足；其次，生命健康产业具有科技含量高的属性，但受制于区位等客观因素的综合影响，马鞍山市对科研人才、高端技术、科技项目等创新资源的集聚力与上海、杭州、苏州等周边城市存在明显差距，且创新公共服务平台较少，导致对产业创新发展的支撑力不足，产业整体仍处于产业链、价值链中低端环节，缺乏具有显示度的新药、高端医疗设备等重磅自主创新产品。

中共二十届三中全会提出“提升国家创新体系整体效能”“深化科技体制改革”，生命健康产业作为与公共民生息息相关的新兴产业，

必将成为我国实施科技创新的重要领地，也给各地开展生命健康“卡脖子”技术攻关提出了新要求。

本项目的建设以提升科技创新能力、加速科技成果转化、推动新质产业提质发展为抓手，搭建集研发、孵化、生产等功能为一体的产业发展平台。项目建成后能够有效地促进科技创新和产业升级，提高生产效率和产品质量，增强产业核心竞争力。

3) 项目建设是完善区域产业基础配套，优化投资环境的需要

基础设施是园区乃至区域硬环境建设的重要组成部分，项目通过建设产业园区、配套给排水、供电、道路等，使其满足未来入住企业的生产需求，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为项目落地孵化和青年人才发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的新兴产业集聚区和创业孵化区，招商引资将更具吸引力。

(2) 公益性

1) 提升公共服务能力

项目通过建设配套的污水处理设施、配电房及配套道路等公辅设施，显著提升了园区的公共服务能力。这些设施不仅服务于入驻企业，还间接提升了区域的环境质量和能源供应能力，为周边居民提供了更好的生活环境。

2) 推动科技创新与人才培养

产业园通过建设高能级创新平台，如生物医药公共服务平台、东

南大学国家大学科技园双创基地等，为科技创新和人才培养提供了有力支持。这些平台的建立将吸引更多的创新资源和人才集聚，推动区域科技创新能力的提升，为社会培养更多高素质人才。

3) 改善交通与基础设施条件

产业园基础设施的建设还包括交通、水电等基础设施的完善，这些设施的改善将直接惠及周边居民和企业，提升他们的生产生活条件。例如，宁马城际铁路、宁马高速“四改八”改扩建工程等重大基础设施建设的推进，将加快实现区域交通一体化，促进宁马两地经济社会高质量发展。

(3) 收益性

经测算，项目收入来源主要为标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 37,652.15 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本息 20,800.00 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益 26,317.92 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 $1.27 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

2.项目建设投资合规性和成熟度

项目已完成项目建议书批复、可行性研究报告批复、关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意见的函、建设项目环评登记表、项目偿债能力与项目单位整体举债风险有关情况意见函、资金到位情况说明等项目前置性手续。

序号	报批手续
1	项目建议书的批复
2	可行性研究报告批复
3	关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意见的函
4	建设项目环评登记表
5	项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函
6	资金到位情况说明

3.项目资金来源和到位可行性

(1) 资金来源合规性

资金来源为财政资金和专项债券资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

(2) 资本金投入可行性

本项目资本金来源为财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

(3) 债券资金投入可行性

1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数1.27，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入37,652.15万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金13,000.00万元，债券利息7,800.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益26,317.92万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.27。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益

数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

5.债券资金需求合理性

(1) 融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为3.00%，债券期限20年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

(2) 债券资金规模需求合理性

项目估算总投资约为30,867.56万元，本项目资本金为17,867.56万元（约占项目建设总投资的57.88%），由财政资金配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措13,000.00万元（约占项目总投资的42.12%），既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为26,317.92万元，运营期债券还本付息总额20,800.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.27，覆盖倍数大于1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可行性研究报告，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目可行性研究报告计划于2025年8月份启动建设，当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

（2）过程控制有效性

1) 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

2) 业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

3) 项目设立了相关的管控措施和机制，但是缺少与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

（3）偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措，在本方案中第七章对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7.绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

(二) 绩效目标

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表					
项目名称		慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目		使用领域	市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施
主管部门		马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会		项目单位	马鞍山北城建设投资有限公司
项目属性		£以前年度延续性项目 R 2025年新增项目			
项目期限		2025年8月-2027年12月			
项目拟投资数 (万元)		项目资金总额：30,867.56万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.政府专项债券资金13,000.00万元			
		2.财政资金17,867.56万元			
总体目标	目标1：利用财政资金和专项债资金完成本项目建设内容。				
	目标2：通过建设标准化厂房、研发楼及配套设施，打造现代化产业载体，吸引优质企业入驻				
	目标3：加强慈湖高新区与南京都市圈的深度融合，推动资源共享、技术交流和市场拓展，实现区域经济协同发展				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：总投资估算	不超过项目投资估算 30,867.56万元	5分
			指标2：工程费用支出	不超过项目投资估算 26,485.87万元	5分
		社会成本指标	指标 1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3分
			指标2：废水排放浓度	pH6~9	3分
	产出指标	数量指标	指标 1：总建筑面积	6.73万平方米	5分
			指标2：总占地面积	52.34亩	5分
		质量指标	指标 1：工程质量监督情况	100%	5分
			指标2：建设成果验收通过率	100%	5分
		时效指标	指标 1：项目完工及时率	100%	5分
			指标2：项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度 及时到位	5分
	效益指标	经济效益指标	指标 1：项目收入	符合当地同类型项目的 收入水平	5分
			指标2：项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券 本息后，仍有现金结 余	4分
			指标3：100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于1.2	5分
		社会效益指标	指标 1：促进长三角产业转移，区域产业协 同发展	基础设施的完善将加 速区域产业链上下游 企业的集聚，推动产业 协同发展。	5分
			指标2：带动就业与人才吸引	产业园基础设施的完 善将直接创造大量就 业机会，涵盖建设、运 营、管理等多个环节。 项目建成后，入驻企业 的增多将进一步扩大 就业规模，吸引高端人	5分

				才和技术工人向园区集聚。	
			指标3：提升城市功能与公共服务水平	产业园基础设施的建设不仅服务于产业发展，还将完善区域公共服务体系。	5分
		生态效益指标	指标1：新建产业园采用新技术节能减排持续降低环境污染和生产能耗	通过推进绿色园区建设，可以有效促进园区内企业之间废物资源的交换利用，构建企业内部、企业之间的循环经济产业链，实现生产过程耦合和多联产，最大限度地降低园区的物耗、水耗和能耗，改变粗放的能源资源利用方式，切实提高园区的资源产出率，降低企业运行成本。	5分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5分

四、项目建设方案

（一）设计依据

《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2014）；

《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

《办公楼建筑设计标准》（JGJ67-2019）；

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）；

《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分）（2013 年版）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

《消防给水及消防栓系统技术规范》（GB50974-2014）；

《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；

《建筑电气与智能化通用规范》（GB 55024-2022）；

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）；

《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

《消防给水及消防栓系统技术规范》（GB50974-2014）；

《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；

国家及地方颁布的其它相关设计规范及标准。

（二）总图布置方案

1、布置原则

- （1）合理布局各类功能，完善公共配套设施与支撑保障设施。
- （2）空间布局要有利于不同类型产业用地的交通组织。
- （3）空间布局要有利于改善生产生活环境的绿地系统。园区内部绿地和城市绿地穿插渗透，形成网络化绿地系统，兼具防护隔离、美化环境、休闲活动的功能。
- （4）空间布局要有利于规划管理的可操作性与实施性。园区招商引资具有不确定性，工业用地的布局与划分必须具有弹性，以适应不同类型与不同规模工业项目的需求。

2、总平面布置

项目示范园区占地面积 52.34 亩，总建筑面积 6.73 万平方米，其中标准化厂房面积 5.37 万平方米，配套用房面积 1.27 万平方米，门卫房 54 平方米，车棚面积 809 平方米。主要建设内容包括标准化厂房、配套用房等建设及给排水、供配电、充电桩、道路等产业园配套基础设施建设。其中道路具体为站西路（昭明路-天门大道段），站南路（穿城际高铁段），长度为 1.11 千米。

项目		数值	单位	占比	备注
可建设用地面积		34890.81	m ²		约 52.34 亩
总建筑面积		67254.62	m ²		
地上计容建筑面积		77021.06	m ²		工业建筑层高超过 8m，该层以两倍建筑面积计容
地上建筑面积		67254.62	m ²		
其中	配套用房	12708.36	m ²	18.90%	
	1#标准化厂房	21428.96	m ²	31.86%	
	2#标准化厂房	21428.96	m ²	31.86%	
	3#标准化厂房	10825.34	m ²	16.10%	

	1#门卫房	27	m ²	0.04%	
	2#门卫房	27		0.04%	
	车棚	809		1.20%	
污水处理池		280	m ²		
建筑基地面积		14323.83	m ²		
建筑密度		41.05%			
容积率		2.18			
绿地率		11.09%			
机动车停车位		348	辆		0.3/100 m ² 建筑面积，充电桩 110 个
其中	地上停车位	262	辆		
	地下停车位	86	辆		
非机动车停车位		716	辆		1/100 m ² 建筑面积



项目总平面布置图

为保障园区对外交通，优化园区发展环境，园区配套建设周边两条道路。

3、道路交通组织

园区道路系统由主干道与次干道组成，道路呈环形布置，满足生产运输及消防需要，主干道路面宽 8m，次干道 6m；转弯半径最小为 9m。道路及场地硬化均采用沥青混凝土路面。

机动车停车方式采用集中布置与路边停靠相结合的方式，充分考虑大型货车、小型车辆、非机动车(包括自行车和电动自行车)的停车需求，分区设置。依据《马鞍山市控制性详细规划通则（试行）》，工业园区内厂房机动车停车位按照 0.3 个/100 m²建筑面积设置，非机动车停车位按照 1 个/100 m²建筑面积设置；工业园区内工业研发、办公用房，机动车停车位按照 0.8 个/100 m²建筑面积设置，非机动车停车位按照 2 个/100 m²建筑面积设置。

4、绿植

项目各地块绿地率均小于 15%，满足《马鞍山市控制性详细规划通则（试行）》工矿、仓储用地绿地率不应大于 15%的要求，植物种类选择以本地常绿树木为主,香樟、桂花、万年青、小叶、黄杨、杜鹃等。绿地中设置高杆庭院灯及草坪灯为主，辅以小功率投灯对树、小品等作局部照明，所有灯具采用节能型灯具，实现绿色节能建设。

（三）建筑方案

1、建筑规模与方案

建筑设计充分考虑当地的气候特点，在满足工艺生产、办公生活和节省投资的前提下，建筑设计力求美观、大方、简洁、实用以及与周边环境的协调。本项目新建厂房、配套用房均采用框架结构。

2、立面设计

建筑立面造型根据产品定位进行创新设计，为了摆脱传统厂房千篇一律的造型，建筑外立面材质选择上以美观而又经济实用为原则，标准化厂房考虑采用铝镁锰饰面玻璃丝绵夹芯板材配合氟碳漆仿金属效果，提高建筑立面质感。配套用房采用仿石涂料为主，局部幕墙为辅的组合形式，在保证建筑现代感的同时又节约了建造成本。在满足立面美观的同时又具有保温隔声的效果。

在注重个性设计的同时考虑了园区配套建筑的协调，从元素，色调上与其统一呼应。运用建筑体块的穿插组合，外立面材质的变化，富有韵律。办公楼楼立面横向线条，整体统一而又各自富有变化，使整个园区风格手法统一。立面建筑细部运用外遮阳系统以及立体绿化的一体化设计，让建筑的美学丰富着工作的美学，材质丰富多样，与众不同而又协调统一，带给人巨大的精神愉悦。

3、剖面设计

(1) 厂房：首层 8.1 米，2-5 层高 5.5 米。

(2) 配套用房：首层 5 米，2-3 层高 4 米，其他层高 3.6 米。

4、建筑无障碍设计

根据《无障碍设计规范》要求，在建筑的入口、水平通道、电梯、公共厕所等处做无障碍设计。

(1) 建筑基地设无障碍人行道路，室外设无障碍停车位。

(2) 主要入口设置无障碍入口、无障碍坡道及无障碍门。

(3) 在一层设置无障碍专用厕所。

(四) 结构设计

1、设计条件

(1) 建筑设计使用年限

本工程建筑设计使用年限均按 50 年设计。

(2) 抗震设防

本工程抗震设防烈度为 6 度，属于第一组，设计基本地震加速度值为 0.05g，抗震设防类别为丙类，结构安全等级为三级。

(3) 自然条件

1) 基本风压： $W_0=0.35\text{KN/m}^2$ （50 年一遇）；

2) 基本雪压： $S_0=0.45\text{KN/m}^2$ （50 年一遇）。

(4) 主要楼（屋）面荷载取值（标准值）

根据《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012），本项目主要楼（屋）面荷载取值详见下表所示：

主要楼（屋）面荷载取值（标准值）

功能及用途	活荷载值（KN/m ² ）	备注
走廊、门厅、电梯	2.5	
办公、会议室	2.0	
资料室	5.0	
厕所、盥洗室	2.0	
机房	7.0	
楼梯	3.5	
设备用房	7.0	
不上人屋面	1.5	

功能及用途	活荷载值 (KN/m ²)	备注
上人屋面	2.0	
厂房	3-5	

2、结构设计

新建厂房、配套用房均采用框架结构，框架结构抗震等级为三级，楼、屋面均采用钢筋砼梁板结构。

3、地基基础

设计基础时应充分利用原有地形，在满足规范的前提下尽量减少土方量和材料用量。地基基础形式应根据地质勘探报告结果而定。

4、主要材料

结构主要材料为钢筋混凝土。钢筋采用不低于 400MPa 级热轧带肋抗震钢筋；混凝土强度等级 C30（局部 C40）；隔墙及剪力墙间填充墙，均采用轻质墙体。

（五）公用辅助工程

1、给排水工程

（1）设计内容

本次给排水设计主要包括给水系统、排水系统和消防给水系统。

（2）给水系统

1) 水源：由市政给水管网供给，供水能力充足。

2) 生活用水量标准（最高日用水量标准）

根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019），综合选取项目各类用水单位的最高日用水量标准及小时系数等。

办公人员：50L/人·d Kh=1.5 T=10h；

车间工人：50L/人·班 $K_h=2.0$ $T=8h$;

工人宿舍：150L/人·d $K_h=3.0$ $T=24h$;

绿化用水定额：2.0L/（m²·次）;

道路浇洒用水定额：2.0L/（m²·次）;

未预见用水量按用水量的 10% 计算。

3) 供水方式

4 层及以下采用由市政给水管网直接供给方式；5 层及以上采用加压供水。

4) 管道布置

室内给水管道树枝状布置，下行上给供水；

室外给水管道布置应在排水管道上面，并满足规范要求。

（3）排水系统

排水采用分流制。分为生活污水排水系统；生产污水排水系统；含油污水排水系统和雨水排水系统等。

生活污水由污水管网收集后接入现有市政污水管，雨水由园区内雨水管网收集后接入现有市政雨水管。

（4）消防给水系统

1) 消防栓给水系统

本工程的室内消火栓用水量为 20L/s，室外消火栓用水量为 40L/s，火灾持续时间为 3 小时。

本工程室内设专用消火栓给水管网。每层设消防栓配套箱，消防栓口径 DN65，配 25m 长麻质衬胶水龙带一条，Φ19mm 水枪一支，DN25 消

防软管卷盘一套。

本工程室外消防设计由建筑物周边室外消防环状管网及管网上设置的室外地上式消火栓组成，室外消火栓沿道路设置，消火栓距路边不超过 2m，距房屋外墙不小于 5m。室外设消防水泵接合器，每个流量 15L/s，供消防车向室内消火栓系统补水用。

2) 灭火器配置

本工程灭火火器配置等级为中危险级（配电房为严重危险级）。火器不宜设置在潮湿或强腐蚀性的地点。建筑物内部按危险等级分别布置 MF/ABC 类手提式磷酸铵盐干粉灭火器。

(5) 主要设备材料

1) 生活给水管室内部分采用 PPR 给水管，粘接；室外部分采用 1.0MPa 的球墨铸铁给水管，承插式连接，橡胶圈软接口。

2) 消火栓给水管采用热镀锌钢管，当管径小于或等于 DN50 时，应采用螺纹和卡压连接，当管径大于 DN50 时，应采用沟槽连接件连接、法兰连接，当安装空间较小时应采用沟槽连接件连接。

3) 室内排水系统采用 UPVC 排水管，粘接。室外排水系统采用 UPVC 双壁波纹塑料排水管，承接式连接，橡胶圈接口。

2、电气工程

(1) 设计范围

本工程电气设计范围主要包括供配电、照明及弱电等部分。

(2) 供电设计

1) 负荷等级

本工程防盗报警系统电源、消防用电设备、火灾应急照明及疏散指示、保安监控系统等按二级负荷考虑，余下均按三级负荷考虑。

2) 负荷估算

本项目用电设备额定电压均按 220V/380V 考虑，用电负荷主要包括厂房照明、动力设备等部分。

3) 供电方案

本工程地块拟新建配电房 1 座，采用一路 10kV 市政电源进线，配电房至各用电单元采用 YJV22-1kV 型电力电缆穿管以放射方式埋地敷设，供电方案由供电部门审批后实施。

(3) 照明方案

本工程照明形式主要分为普通照明和应急照明。其中，普通照明包括一般工作照明、装饰照明、室外照明；应急照明包括备用照明、疏散照明等。

1) 照度标准、光源及灯具选型

按《建筑照明设计标准》(GB50034-2013) 综合选取各类房间照度标准值、光源及灯具选型，具体要求如下：

项目主要场所水平照度标准一览表

场所	照度 (lx)	光源及灯型
生活、办公用房	200	U 型管节能灯
厂房	300	金卤灯
通道	50	普通荧光灯
室外照明	-	庭院灯、投光灯、LED 灯

2) 照明配电

普通照明采用放射式与放射式相结合的混合式供电。

应急照明配电采用阻燃型电缆分别从变电所或配电柜引出双回路后用穿刺线夹分线至相应配电柜,应急照明支线采用铜芯塑料线穿阻燃塑料管在墙内、现浇板内敷设。

(4) 弱电方案

1) 电话系统: 直接引自市政电信部门电话管网, 各建筑分别设置电话分线箱, 室外按区域设置电话交接箱, 通信线路采用光缆传输。

2) 宽带网配线系统: 引自市政电信部门宽带管网, 系统进线采用六芯多模光纤引至弱电机房光终端设备和集线器组合柜。

3) 视频安防监控系统: 出入口等重要场所设置监视摄像机, 实行 24 小时实时监控。

4) 根据《建筑防雷设计规范》(GB50057-2010) 要求, 本工程均为二、三类防雷建筑。沿屋顶四周女儿墙装设避雷带以及短型避雷针相结合的避雷装置。防雷引下线利用柱子中的主筋。进出建筑物的各种金属管道及电气设备的接地, 应在进出处与建筑物的总等电位联结, 淋浴间设辅助等电位联结。防雷接地、保护接地、工作接地、电梯工作接地、计算机工作接地等合一, 利用建筑物基础内主筋相互连接作为接地体, 其接地电阻值不大于 1 欧姆。

3、暖通工程

(1) 设计范围

本工程设计内容包括空调通风及防排烟系统设计。

(2) 室内外设计参数

马鞍山市室外主要气象参数

室外计算参数	夏季	冬季
空气调节室外计算干球温度	35.11℃	2.9℃
空气调节室外计算湿球温度	28.1℃	-
空气调节室外计算日平均干球温度	32.1℃	-
通风室外计算温度	31.8℃	4℃
通风室外计算相对湿度	66%	75%
室外大气压力	100.23kPa	102.33kPa
室外平均风速	2.9m/s	3.2m/s

项目室内设计参数

房间名称	室内温度(℃)		相对湿度(%)		新风量 (m³/h·人)	排风量 (次/h)	噪声 dB(A)
	冬季	夏季	冬季	夏季			
办公室、食堂、宿舍	20	26	30	60	30	——	40
消防控制室	18	26	——	——	30	——	45
卫生间	16	——	——	——	——	10	——
变电站	——	≥40	——	——	——	10	——
给水泵房	≤10	≥30	——	——	——	6	——

换气次数

房间名称	排风指标(次/h)	送风指标(次/h)	备注
变配电房	5	5	
柴油发电机房	按柴油发电机需排风量计算	按柴油发电机需送风量计算	发电机平时不运行时按 6 次/h 送排风计算
电梯机房	15	自然进风	不小于 2000m³/h
水泵房	5	4	
厨房	40	32	
办公室	12	10	
其余设备用房	6	5	
公共卫生间	12	自然进风	

(3) 防排烟设计

1) 采用自然排烟系统的场所应设置自然排烟窗（口）。

2) 防烟分区内自然排烟窗（口）的面积、数量、位置应按《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）第 4.6.3 条规定经计算确定，且防烟分区内任一点与最近的自然排烟窗（口）之间的水平距离不应大于 30m。当工业建筑采用自然排烟方式时，其水平距离尚不应大于建筑内空间净高的 2.8 倍；当公共建筑空间净高大于或等于 6m，且具有自然对流

条件时，其水平距离不应大于 37.5m。

3) 自然排烟窗（口）应设置在排烟区域的顶部或外墙，并应符合下列规定：（1）当设置在外墙上时，自然排烟窗（口）应在储烟仓以内，但走道、室内空间净高不大于 3m 的区域的自然排烟窗（口）可设置在室内净高度的 1/2 以上；（2）自然排烟窗（口）的开启形式应有利于火灾烟气的排出；（3）当房间面积不大于 200 m²时，自然排烟窗（口）的开启方向可不限；（4）自然排烟窗（口）宜分散均匀布置，且每组的长度不宜大于 3.0m；（5）设置在防火墙两侧的自然排烟窗（口）之间最近边缘的水平距离不应小于 2.0m。

4) 厂房、仓库的自然排烟窗（口）设置尚应符合下列规定：（1）当设置在外墙时，自然排烟窗（口）应沿建筑物的两条对边均匀设置；（2）当设置在屋顶时，自然排烟窗（口）应在屋面均匀设置且宜采用自动控制方式开启；当屋面斜度小于或等于 12°时，每 200 m²的建筑面积应设置相应的自然排烟窗（口）；当屋面斜度大于 12°时，每 400 m²的建筑面积应设置相应的自然排烟窗（口）。自然排烟窗（口）应设置手动开启装置，设置在高位不便于直接开启的自然排烟窗（口），应设置距地面高度 1.3m ~1.5m 的手动开启装置。

5) 除洁净厂房外，设置自然排烟系统的任一层建筑面积大于 2500 m²的制鞋、制衣、玩具、塑料、木器加工储存等丙类工业建筑，除自然排烟所需排烟窗（口）外，尚宜在屋面上增设可溶性采光带（窗），其面积应符合下列规定：未设置自动喷水灭火系统的，或采用钢结构屋顶，或采用预应力钢筋混凝土屋面板的建筑，不应小于楼地面面积的 10%；其他

建筑不应小于楼地面面积的 5%。

6) 排烟自动控制要求：排烟风机、补风机的控制方式应符合下列规定：现场手动开启；火灾自动报警系统自动启动；消防控制室手动启动；系统中任意排烟阀开启时，排烟风机、补风机自动启动；排烟防火阀在 280 度时应自行关闭，并应连锁关闭排烟风机和补风机。

7) 机械排烟系统中的常闭排烟阀或排烟口应具有火灾自动报警系统自动开启、消防控制室手动开启和现场手动开启功能，其开启信号应与排烟风机联动。当火灾确认后，火灾自动报警系统应在 15S 内联动开启相应防烟分区的全部排烟阀、排烟风机和补风设施，并应在 30S 内自动关闭与排烟无关的通风、空调系统。

8) 防烟自动控制要求：(1) 加压风机启动应满足下列要求：现场手动启动；通过火灾自动报警系统自动启动；消防控制室手动启动；系统中任一常闭加压送风口开启时，加压风机应能自动启动。(2) 当防火分区内火灾确认后，应能在 15s 内联动开启常闭加压送风口和加压风机，并应满足下列要求：应开启该防火分区内着火层及其相邻上下两层消防前室的常闭送风口，同时开启加压送风机。

9) 自动排烟窗采用与火灾自动报警系统联动和温度释放装置联动的控制方式。当采用与火灾自动报警系统自动启动时，自动排烟窗应在 60s 内或小于烟气充满储烟仓时间内开启完毕。带有温控功能自动排烟窗，其温控释放温度应大于环境温度 30℃且小于 100℃。

10) 消防控制设备应显示排烟系统的排烟风机、补风机、阀门等设施启闭状态。

11) 防烟、排烟、供暖、通风和空气调节系统及建筑内的其他管道，在穿越防火隔墙、楼板和防火墙处的孔隙采用防火封堵材料封堵。风管穿过防火隔墙、楼板和防火墙时，穿越处风管上的防火阀，排烟防火阀两侧各 2.0m 范围内的风管应采用耐火风管或风管外壁应采取防火保护措施，且耐火极限不应低于该防火分隔体的耐火极限。

(4) 空调方案

项目根据实际需要，办公区域设置空调，仅于夏季高温季节使用。具体由业主自己配置柜式空调和挂式空调。

五、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算依据

项目估算总投资约为 30,867.56 万元,其中工程费用为 26,485.87 万元,工程建设及其他费用为 2,295.85 万元,预备费为 1,651.54 万元,建设期利息为 420.00 万元,发行费用 14.30 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	30,867.56	100.00%
1.1	工程费用	26,485.87	85.80%
1.2	工程建设及其他费用	2,295.85	7.44%
1.3	预备费	1,651.54	5.35%
1.4	建设期利息	420.00	1.36%
1.5	发行费用	14.30	0.05%

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算指标			建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费	其他费用	合计
		工程规模	单位	单位造价(元)					
一	工程费用				21826.37	385.00	4274.51	0.00	26485.87
1	新建厂房（1#、2#、3#）	53683.26	平方米	2795.00	12347.15	0.00	2657.32	0.00	15004.47
(1)	土建工程	53683.26	平方米	2000	10736.65				10736.65
(2)	装修工程	53683.26	平方米	300	1610.50				1610.50
(3)	安装工程	53683.26	平方米		0.00	0.00	2657.32	0.00	2657.32
	电气及智能化	53683.26	平方米	250			1342.08		1342.08
	弱电系统	53683.26	平方米	85			456.31		456.31
	给排水系统	53683.26	平方米	50			268.42		268.42
	通风工程	53683.26	平方米	30			161.05		161.05
	消防系统	53683.26	平方米	80			429.47		429.47
2	配套用房	12708.36	平方米	3535.00	3494.80	0.00	997.61	0.00	4492.41
(1)	土建工程	12708.36	平方米	2200	2795.84				2795.84
(2)	装修工程	12708.36	平方米	550	698.96				698.96

(3)	安装工程	12708.36	平方米		0.00	0.00	997.61	0.00	997.61
	电气及智能化	12708.36	平方米	250			317.71		317.71
	弱电系统	12708.36	平方米	85			108.02		108.02
	给排水系统	12708.36	平方米	20			25.42		25.42
	暖通工程	12708.36	平方米	350			444.79		444.79
	消防系统	12708.36	平方米	80			101.67		101.67
3	门卫房（1#、2#）	54	平方米	3185.00	12.96	0.00	4.24	0.00	17.20
(1)	土建工程	54.00	平方米	2200.00	11.88				11.88
(2)	装修工程	54.00	平方米	200.00	1.08				1.08
(3)	安装工程	54.00	平方米		0.00	0.00	4.24	0.00	4.24
	电气及智能化	54.00	平方米	250.00			1.35		1.35
	弱电系统	54.00	平方米	85.00			0.46		0.46
	给排水系统	54.00	平方米	20.00			0.11		0.11
	暖通工程	54.00	平方米	350.00			1.89		1.89
	消防系统	54.00	平方米	80.00			0.43		0.43
4	室外配套基础设施				834.16	385.00	615.34	0.00	1834.50
	室外管网工程	20568.13	平方米	150			308.52		308.52

	配电工程	20568.13	平方米	120			246.82		246.82
	停车场	7982.00	平方米	350	279.37				279.37
	车棚	809.00	平方米	550	44.50				44.50
	道路及场地硬化工程	8716.74	平方米	450	392.25				392.25
	绿化工程	3869.39	平方米	150	58.04				58.04
	围墙	750.00	米	800.00	60.00				60.00
	充电桩	110.00	套	35000.00		385.00			385.00
	地埋式污水处理设施	1.00	套	600000.00			60.00		60.00
5	园区配套工程	22690.00		6100.00	5137.30	0.00	0.00	0.00	5137.30
	站西路（昭明路~天门大道）	20730.00	平方米	2100.00	4353.30				4353.30
	站南路（穿城际高铁段）	1960.00	平方米	4000.00	784.00				784.00
二	工程建设其他费							2295.85	2295.85
1	建设单位管理费							228.64	228.64
2	建设工程监理费							237.83	237.83
3	建设项目前期工作咨询费							74.05	74.05
4	工程勘察设计费							374.67	374.67
5	环境影响咨询服务费							30.00	30.00

6	水土保持费							80.00	80.00
7	场地准备及临时设施费							158.92	158.92
8	施工图审查费							9.80	9.80
9	造价咨询费							145.67	145.67
10	招标代理服务费							38.79	38.79
11	第三方检测费							132.43	132.43
12	土地使用费							785.04	785.04(资本金解决)
三	预备费				0	0.00	0	1,651.54	1,651.54
1	基本预备费							1,651.54	1,651.54
2	涨价预备费							0.00	0.00
四	建设投资合计				21826.37	385.00	4274.51	3947.38	30433.26
五	建设期利息							420	420
六	发行费用							14.30	14.30
七	总投资				21826.37	385.00	4274.51	4381.68	30867.56

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 30,867.56 万元，项目资金来源如下：项目资金来源如下：项目资本金为 17,867.56 万元（约占项目建设总投资的 57.88%），为财政资金；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 13,000.00（约占项目总投资的 42.12%），分三年发行，其中：2025 年下半年拟发行金额为 4,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 6,000.00 万元，2027 年下半年拟发行金额为 3,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

（1）资金来源

资金筹措（单位：万元）					
项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方财政资金等）	专项债券	市场化融资
30,867.56	17,867.56	-	-	13,000.00	-
占总投资比例（%）	57.88%	-	-	42.12%	-

项目资本金由财政资金解决，资本金根据项目进度逐步到位，初步安排如下：

资本金到位安排计划（万元）

合计	2025 年	2026 年	2027 年
17,867.56	5,000.00	5,000.00	7,867.56

（2）项目分年度融资情况

项目专项债券发行计划（单位：万元）

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2025 年	4,000.00	二十年期

2	2026 年	6,000.00	二十年期
3	2027 年	3,000.00	二十年期
合计	/	13,000.00	/

(3) 资金筹措及使用计划

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年
项目总投资		30,867.56	7,800.00	11,000.00	10,867.56
资金筹措					
资本金	通过财政预算安排	17,867.56	5,000.00	5,000.00	7,867.56
	专项债券用于资本金部分	-	-	-	-
	单位或社会资本方财政资金	-	-	-	-
专项债券本金		13,000.00	4,000.00	6,000.00	3,000.00
市场化融资		-		-	-

六、项目预期收益测算

(一) 预期收益

1.本项目收入

(1) 收入分类

项目收入为经营收入，其中经营收入包括标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。目前慈湖高新区由于区位优势明显，制造业产业类完善，厂房出租率常年保持在 90%以上，厂房出租需求旺盛，如下图所示：

慈湖高新区对台创业园出租情况台账			
产权单位：马鞍山慈湖高新技术产业开发区投资发展有限公司		日期：2025年5月10日	
可出租总面积（平方米）	承租企业名称	已完成租赁面积（平方米）	出租率
40414.09	马鞍山灵山机械设备科技有限公司	6565	90%
	安徽远海科技有限公司	2400	
	安徽欧非亚真空技术有限公司	2300	
	马鞍山贝特福科技有限公司	3360	
	马鞍山丰华磁业科技有限公司	2880	
	马鞍山市广源金属结构有限公司	846	
	马鞍山中力密封科技有限公司	363.84	
	马鞍山市海普恒利新能源科技有限公司	4565.8	
	雷威（安徽）精密机械有限公司	2558	
	马鞍山凡荣新材料有限公司	4300	
	马鞍山轩达利机械制造有限公司	3000	
	马鞍山锐晶新材料科技有限公司	3189	

慈湖高新区宁马科创园出租情况台账

产权单位：马鞍山慈湖高新技术产业开发区投资发展有限公司

日期：2025年5月10日

可出租总面积（平方米）	承租企业名称	已完成租赁面积（平方米）	出租率
64442.93	安徽先材料科技有限公司	600	96.61%
	安徽皓元药业有限公司	9043.46	
	马鞍山金卫医用新材料有限公司	8133	
	安徽实特医药科技有限公司	3064	
	安徽钦加半导体有限公司	6145.5	
	安徽翔弘仪器设备有限公司	2079	
	安徽乐研生物医药科技有限公司	2818.37	
	安徽普录兰汀医药科技有限公司	3750	
	安徽美洛医药科技有限责任公司	2645	
	安徽硕源医药技术研发有限公司	1360	
	安徽瓷元科技有限公司	1342.08	
	马鞍山觉微新材料科技有限公司	90	
	马鞍山卡诺科技有限公司	2919	
	马鞍山居家咖啡有限公司	5783.68	
	鑫德斯特电子设备（安徽）有限公司	3557.52	
	安徽众汇制冷有限公司	3120	
	马鞍山昇工智能科技有限公司	5805.67	

（2）各类项目收入单价预测

1）标准化厂房出租收入

根据《慈湖高新区宁马新质产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本地区交通便利，区位优势明显，目前已有意向企业待产业园建成入驻该产业园。项目建成后，可出租标准化厂房面积为 53,683.26 m²，其中：1#标准化厂房 21,428.96 m²、2#标准化厂房 21,428.96 m²、3#标准化厂房 10,825.34 m²。根据提供的租赁合同及马鞍山市内类似厂房出租价格，预计标准化厂房 2028 年租金价格 18.00 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎

性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内租金单价；预计 2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030 年-2047 年出租率为 90%。

首年收入=可出租厂房面积*出租率*单价*月数

=53,683.2*70.00%*18.00*12=811.69 万元

厂房收入依据：



3000元/月0.77元/m²/天

130m² 暂无数据 暂无数据

建筑面积 厂房类型 起租面积

区域：博望博望工业园 23.1元/月/平方米

地址：长裕路 地图



8图 出租 化工区厂房化工厂 价格优惠 诚意出租 04-09

花山·金色新天地 马鞍山慈湖经济开发区-马鞍山市花山区 | 可办环评

钢结构、框架结构 八成新

张丽 城业房地产

900 m² 28.8元/月/平方米

0.96元/m²/天 2.6万/月

马鞍山花山区花山创业园附件 全新单层标准厂房出租

下载app举报 房屋编码：3622605036135435

高速路口 临近机场 雨棚 月台 食堂 宿舍 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含物业费 更新于2025-05-30



2.34万/月0.6元/m²/天 18元/月/平方米

1300m² 标准厂房 1300m²

建筑面积 厂房类型 起租面积

区域：花山大润发 地址：花山创业园-马鞍山市花山区 地图

租赁合同

合同编号:

甲方:马鞍山慈湖高新资产经营管理有限公司

乙方:安徽骏业智能电子设备制造有限公司

签订日期: 2023 年 8 月 1 日

第 1 页 共 15 页



内使用液化气罐，如不符合上述流程或私自变更租赁用途，甲方有权单方解除合同并收回租赁物，没收保证金，由乙方承担违约责任及由此产生的一切后果。乙方须依法经营，经营项目须符合工商、消防、环保、卫生、城管等相关法律、行政法规、规章及地方政府政策规定。

第三条 租金及支付方式

1、租金标准：租金标准为人民币 20 元/平方米/月，每月租金合计¥63780 元（大写：人民币陆万叁仟柒佰捌拾圆整），每年租金总额合计¥765360 元（大写：人民币柒拾陆万伍仟叁佰陆拾圆整）。

2、租金交付：先付后租，乙方每季度交付一次租金；乙方在签订本《租赁合同》前一周内先交付第一个租期的租金，以后每期租金均须在该租期开始前三十日内付清。

3、租金支付方式：乙方按甲方指定的银行账户汇付租金。甲方收到租金后三十日内向乙方开具合法有效的发票（若甲方在乙方付款前开具发票，不视为已付款凭证）。

4、甲方收款银行账户信息：

户 名：马鞍山慈湖高新资产经营管理有限公司

开户行：徽商银行马鞍山幸福路支行

账 号：223021609351000002

第四条 履约保证金

1、本合同签订前一周内，乙方通过银行汇款方式向甲方交纳履约保证金¥50000 元（大写：人民币伍万圆整）。

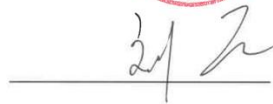
2、甲方收到履约保证金后通知乙方到甲方财务领取收

为已送达。

4、乙方已对本合同所有条款充分了解，并对租赁物现场情况进行了实地勘查，对租赁物现状全面知悉，愿意签订本合同。

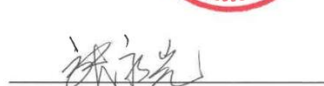
甲方（盖章）：

法定/授权代表（签字）：



乙方（盖章）：

法定/授权代表（签字）：



2) 配套用房出租收入

根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租配套用房面积为 12,708.36 m²。根据市场用途类似研发用房、办公用房价格，预计配套用房 2028 年租金价格 22.00 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后运营期内租金单价；预计 2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030 年-2047 年出租率为 90%。

首年收入=可出租配套用房面积*出租率*单价*月数

=12,708.36*70.00%*22.00*12= 234.85 万元

配套用房收入依据：



9图

东站旁，精装200平办公室，桌椅齐全，拎包办公

花山-马鞍山东站 | 紫源大厦 | 可容纳28-56工位

纯写字楼 中区(共15层)

纯写字楼 办公家具 价格可面议

24.6元/月/平方米

200m²
建筑面积

0.82元/m²/天
4900元/月

04-30



(招租招租) 东站希尔顿酒店楼下写字楼招租企业及商户

花山-马鞍山东站 | 伟星中心写字楼 | 可容纳22-45工位

纯写字楼 中区(共22层)

35.1元/月/平方米 100~200㎡ 建筑面积

1.17元/㎡/天 7000元/月

纯写字楼 新房 可注册 价格可面议 转让费可面议 随时入驻

04-18



华海3C 精装办公室 60平 桌椅齐全, 高档办公环境

花山-金色新天地 | 华海3C | 可容纳9-18工位

纯写字楼 中区(共16层)

28.2元/月/平方米 60㎡ 建筑面积

0.94元/㎡/天 1700元/月

纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻

04-30

3) 停车位收入

根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计设置机动车停车位 348 个。通过查询马鞍山市公共停车场机动车停放服务收费，预计 2028 年-2047 年每个停车位收入为 5 元/次，一天周转两次，一年按 365 天计算；预计 2028 年停靠率为 50%，2029 年停靠率为 60%，2030-2047 年停靠率为 70%。

首年收入=可使用停车位（个）*停靠率*单价（元/次）*周转次数（次/天）*天数=348 个*50%*5*2*365=63.51 万元

停车位收费依据：

P		马鞍山市南湖宾馆停车场 收费告示			
		类别	一类区		
项目	车型	标准	首小时	每增加小时 (元/辆)	24小时 最高收费
室外 停车场	小型车		5	5	50
	中型车		10	10	100
	大型车		20	20	200

4) 充电桩服务费收入

根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数 110 个。预计每套充电桩运营 3 小时/天，每小时耗电 60kW·h，每年按 365 天计算，年运营满负荷可充 $110 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 722.70$ 万 kW·h。经查询马鞍山市充电桩服务收费标准，预计 2028 年每个充电桩收费 0.50 元/kW·h（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，每四年上涨 10%；预计 2028-2030 年利用率为 20%，2031-2033 年利用率为 30%，2034-2036 年利用率为 40%，2037-2047 年利用率为 50%。

首年收入=年满载负荷量*负荷率*单价

=年满负荷功率（万 kwh）*负荷率*单价

= $110 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 \times 0.5 \times 20\% = 72.27$ 万元

充电桩收费依据：

马巢高速清溪服务区充电站（马鞍山方向）

简介：马巢高速清溪服务区充电站（马鞍山方向），位于马巢高速清溪服务区充电站（马鞍山方向），拥有快速充电桩其他品牌4个，营业时间为00:00:00-23:59:59，可使用国网充电卡/e充电APP支付。

社会开放

国家电网

已建成已测试

地面

快充数量：4个 快充充电桩品牌：其他

慢充数量：0个

充电桩详细地址：马巢高速清溪服务区充电站（马鞍山方向）

支付方式：国网充电卡/e充电APP

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

停车费：不详

开放时间：00:00:00-23:59:59

(3) 项目收入预测

项目自 2028 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2027 年下半年发行，2047 年下半年偿还本金，2047 年考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、标准化厂房出租收入										
1.1. 1#标准化厂房出租收入										
可出租面积（m ² ）	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m ² /月）	22.00	22.00	23.10	23.10	24.26	24.26	25.47	25.47	26.74	26.74
小计	234.85	268.40	317.05	317.05	332.90	332.90	349.55	349.55	367.02	367.02
1.2. 2#标准化厂房出租收入										
可出租面积（m ² ）	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m ² /月）	18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84	20.84	21.88	21.88
小计	324.01	370.29	437.41	437.41	459.28	459.28	482.24	482.24	506.35	506.35
1.3. 3#标准化厂房出租收入										
可出租面积（m ² ）	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m ² /月）	18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84	20.84	21.88	21.88
小计	324.01	370.29	437.41	437.41	459.28	459.28	482.24	482.24	506.35	506.35
2.配套用房出租收入										
可出租面积（m ² ）	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

单价（元/m²/月）	18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84	20.84	21.88	21.88
小计	163.68	187.06	220.97	220.97	232.02	232.02	243.62	243.62	255.80	255.80
3.停车位收入										
可使用停车位（个）	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00
停靠率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
小计	63.51	76.21	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91
4 充电桩服务费收入										
年满负荷电量（万 kwh）	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70
负荷率	20.00%	20.00%	20.00%	30.00%	30.00%	30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	50.00%
单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	72.27	72.27	72.27	108.41	119.25	119.25	158.99	158.99	174.89	218.62
合计	1,182.33	1,344.52	1,574.02	1,610.16	1,691.64	1,691.64	1,805.55	1,805.55	1,899.32	1,943.05

（续上表）

收入类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1、标准化厂房出租收入											
1.1. 1#标准化厂房出租收入											
可出租面积（m²）	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	12,708.36	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）	28.08	28.08	29.48	29.48	30.96	30.96	32.50	32.50	34.13	34.13	—
小计	385.37	385.37	404.64	404.64	424.87	424.87	446.12	446.12	468.42	234.21	7,260.92
1.2. 2#标准化厂房出租收入											
可出租面积（m²）	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）	22.97	22.97	24.12	24.12	25.33	25.33	26.59	26.59	27.92	27.92	—
小计	531.67	531.67	558.26	558.26	586.17	586.17	615.48	615.48	646.25	323.13	10,017.40
1.3. 3#标准化厂房出租收入											

可出租面积 (m²)	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	21,428.96	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/m²/月)	22.97	22.97	24.12	24.12	25.33	25.33	26.59	26.59	27.92	27.92	—
小计	531.67	531.67	558.26	558.26	586.17	586.17	615.48	615.48	646.25	323.13	10,017.40
2.配套用房出租收入											
可出租面积 (m²)	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	10,825.34	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/m²/月)	22.97	22.97	24.12	24.12	25.33	25.33	26.59	26.59	27.92	27.92	—
小计	268.59	268.59	282.02	282.02	296.12	296.12	310.92	310.92	326.47	163.23	5,060.56
3.停车位收入											
可使用停车位 (个)	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	—
停靠率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价 (元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	—
周转次数 (次/天)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91	44.46	1,695.65
4 充电桩服务费收入											
年满负荷电量 (万 kwh)	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	722.70	—
负荷率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	—
单价 (元/kwh)	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	0.73	—
小计	218.62	218.62	240.48	240.48	240.48	240.48	264.53	264.53	264.53	132.26	3,600.22
合计	2,024.83	2,024.83	2,132.57	2,132.57	2,222.72	2,222.72	2,341.44	2,341.44	2,440.83	1,220.42	37,652.15

2.项目成本及税金预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力成本及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计配置员工为 15 人，参照近年《马鞍山市统计年鉴》相关行业工资标准，预计 2028 年人均人员成本支出为 8.0 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内人均人员成本支出。

人员成本依据：

就业人员和职工工资

4—4 城镇非私营单位在岗职工工资情况（2023年）

分 类	期末人数 (人)	工资总额 (千元)	平均工资 (元)
总 计	295387	31786367	109766
按国民经济行业分组			
农、林、牧、渔业	497	44463	91673
采矿业	5130	961348	181244
制造业	99621	11083075	103476
电力、燃气及水的生产和供应业	3904	594985	151284
建筑业	69888	4702437	87040
批发和零售业	4928	581691	111177
交通运输、仓储及邮政业	5662	593129	105216
住宿和餐饮业	2170	141606	64532
信息传输、软件和信息技术服务业	5322	627298	114959
金融业	6040	1075115	178498
房地产业	7527	812081	106157
租赁和商务服务业	10902	821377	63005
科学研究和技术服务业	3432	541425	152663

首年成本=人员数量*人员年工资=15*8 万元/人= 120 万元

2) 工程维护费成本

根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，工程维护费主要包含建筑维修、充电桩维修更换等支出，年折旧额约为 761.69 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧的 10% 预计 2028 年工程维护费成本为 76.17 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测运营期内工程维护费成本。

首年成本=年折旧额*10%=761.69*10%= 76.17 万元

3) 综合管理费

综合管理费主要为日常管理费及办公费等综合费用，基于谨慎性考虑，本项目综合管理费按照工程维护费成本与人员成本之和的 6% 计算。

首年成本（工程维护费+人员成本）*6%=（ 76.17+120）*6%=11.77 万元

4) 燃料动力成本

根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，年产生用水量约为 1.20 万吨，年产生用电量 4.50 万 kW·h，根据马鞍山市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按 4.00 元/吨、0.70 元/kW·h 计算。预计水费 8 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只考虑充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充

电桩充电产生的电费成本)。

首年成本=（用水量（万吨）* 单价（元/吨）+ 用电量（万 kwh） *

单价（元/kwh）)=(1.20*4+4.50*0.7)=7.95 万元

燃料动力成本依据：

马鞍山市城市供水到户价格表

单位：元/立方米

用水性质	用户分类	执行类型	基本水价	代收费用			合计水价
				水资源费	污水处理费	生活垃圾处理费	
居民生活用水	居民常压户表	常压第一级	1.28	0.08	0.95	0.25	2.56
		常压第二级	1.92	0.08	0.95	0.25	3.2
		常压第三级	3.84	0.08	0.95	0.25	5.12
	居民总表（含单元表）	居民生活（无阶梯）	1.38	0.08	0.95	0.25	2.66
	居民加压户表	加压第一级	1.88	0.08	0.95	0.25	3.16
		加压第二级	2.52	0.08	0.95	0.25	3.8
		加压第三级	4.44	0.08	0.95	0.25	5.72
	学校、社区 （含幼儿园、敬老院）	生活 （无阶梯、无垃圾处理费）	1.38	0.08	0.95		2.41
	非居民生活用水	工业、经营服务、行政事业	非居民	1.64	0.08	1.4	
特种用水	洗浴、洗车	特种	1.74	0.08	1.4		3.22
趸售水	农村总表	趸售	1.25				1.25



马鞍山市人民政府

www.mas.gov.cn

一搜通

站群

请输入您想要搜索的内容

热搜词：社保 就业 公积金

首页

魅力诗城

政府信息公开

政务服务

互动交流

解读回应

数据开放

移动互联

站群信息

您现在的位置： 首页 > 国网马鞍山供电公司信息公开 > 电价和收费标准

索引号: 850501848/201611-00016

信息分类: 电价和收费标准/电力

发布机构: 马鞍山供电公司

文号:

成文日期:

关键词: 电价

浏览次数: 4912

安徽省电网销售电价表和峰谷分时电价表

【字体大小: 大 中 小】 发布时间: 2016-11-23 13:04 信息来源: 国网马鞍山供电公司

根据《安徽省物价局转发国家发展改革委关于降低燃煤发电上网电价和一般工商业用电价格的通知》（皖价商〔2016〕1号），电价标准如下：

1、安徽省电网销售电价表：

单位：元/千瓦时

用电分类	电度电价					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、一般工商业及其他用电	0.8234	0.8084	0.7934				
三、大工业用电		0.6474	0.6324	0.6174	0.6074	40	30
其中：中小化肥生产用电	0.5287	0.5137	0.4987	21	15		
四、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金1.292分钱。

2、上表所列价格，除农业生产、中小化肥用电外，城市用户电价均含城市公用事业附加费，具体标准：居民生活用电1.5分钱，一般工商业及其他用电0.8分钱，大工业 用电0.4分钱。未开征城市公用事业附加费的地区，除城市居民生活用电按规定标准征收外，其他用电均不得征收。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.83分钱；除居民生活用电、农业生产用电外，均含地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。

4、上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

5、农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。

60

5) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收入适用 9% 增值税税率；充电桩服务费收入适用 13% 增值税税率；城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；标准化厂房出租收入、配套用房出租收入适用 12% 房产税税率，企业所得税 25% 税率。根据《慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2,443.67 万元，各项收入预计增值税销项税额 3,225.83 万元，应交增值税 782.14 万元。城建税为 54.74 万元，教育费附加为 23.46 万元，地方教育费附加为 15.64 万元，房产税税费 3,562.13 万元，所得税税费 1,642.13 万元，相关税费合计为 6,080.24 万元。

(3) 发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目拟发行专项债券 13,000.00 万元，发行费用 14.30 万元。

(4) 财务费用

本项目拟发行专项债券 13,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.00%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 7,800.00 万元。

（5）项目成本预测

项目自 2028 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2027 年下半年发行，2047 年下半年偿还本金，2047 年考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1、人员成本											
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人员工资（万元/人）	8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72	10.21
小计	160.00	160.00	168.00	168.00	176.40	176.40	185.22	185.22	194.48	194.48	204.21
2、工程维护费成本											
工程维护费（万元/年）	133.90	133.90	140.60	140.60	147.62	147.62	155.01	155.01	162.76	162.76	170.89
小计	133.90	133.90	140.60	140.60	147.62	147.62	155.01	155.01	162.76	162.76	170.89
3、综合管理费	17.63	17.63	18.52	18.52	19.44	19.44	20.41	20.41	21.43	21.43	22.51
4、燃料动力成本											
4.1 水费成本											
用水量（万吨）	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80
水费小计（万元）	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	12.48	12.48	12.48
4.2 电费成本											
用电量（万 kwh）	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70

电费小计（万元）	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74
5、相关税费											
5.1 增值税											
增值税销项税	184.19	209.33	245.25	250.54	263.44	263.44	281.14	281.14	295.94	302.34	315.44
期初待抵扣进项税	4,325.11	4,140.92	3,931.59	3,686.34	3,435.80	3,172.36	2,908.92	2,627.78	2,346.64	2,050.70	1,748.36
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.5 房产税小计	223.48	255.40	301.69	301.69	316.78	316.78	332.62	332.62	349.25	349.25	366.71
5.6 所得税											
年折旧额	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01
财务费用	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
应纳税所得额	-445.63	-173.04	200.10	246.09	365.46	365.46	526.91	526.91	661.46	717.11	839.33
所得税费用小计	—	—	—	—	48.24	91.37	131.73	131.73	165.37	179.28	209.83
相关税费小计	223.48	255.40	301.69	301.69	365.02	408.15	464.35	464.35	514.62	528.53	576.54
运营成本费用合计	551.15	583.07	644.95	644.95	724.62	767.75	841.13	841.13	911.51	925.42	992.37

（续上表）

成本类型/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1、人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	—
人员工资（万元/人）	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	12.41	—
小计	204.21	214.42	214.42	225.14	225.14	236.39	236.39	248.21	124.11	3,900.84
2、工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	170.89	179.44	179.44	188.41	188.41	197.83	197.83	207.72	207.72	—

小计	170.89	179.44	179.44	188.41	188.41	197.83	197.83	207.72	103.86	3,264.50
3、综合管理费	22.51	23.63	23.63	24.81	24.81	26.05	26.05	27.36	13.68	429.90
4、燃料动力成本										
4.1 水费成本										
用水量（万吨）	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	—
单价（元/吨）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	—
水费小计（万元）	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	14.98	14.98	14.98	7.49	235.47
4.2 电费成本										
用电量（万 kwh）	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	2.87	111.93
5、相关税费										
5.1 增值税										
增值税销项税	315.44	332.39	332.39	346.83	346.83	365.51	365.51	381.43	190.72	5,869.24
期初待抵扣进项税	1,432.92	1,117.48	785.09	452.70	105.87	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	—	—	—	240.96	365.51	365.51	381.43	190.72	1,544.13
5.2 城建税小计	—	—	—	—	16.87	25.59	25.59	26.70	13.35	108.10
5.3 教育费附加小计	—	—	—	—	7.23	10.97	10.97	11.44	5.72	46.33
5.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	4.82	7.31	7.31	7.63	3.81	30.88
5.5 房产税小计	366.71	385.05	385.05	404.30	404.30	424.51	424.51	445.74	222.87	6,909.31
5.6 所得税										
年折旧额	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	1,339.01	669.51	—
财务费用	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	600.00	120.00	—
应纳税所得额	839.33	995.49	995.49	1,130.24	1,101.32	1,255.97	1,255.97	1,552.62	956.31	—
所得税费用小计	209.83	248.87	248.87	282.56	275.33	313.99	313.99	388.16	239.08	3,478.23

相关税费小计	576.54	633.92	633.92	686.86	949.51	1,147.88	1,147.88	1,261.10	675.55	12,116.98
运营成本费用合计	992.37	1,069.63	1,069.63	1,143.44	1,406.09	1,628.87	1,628.87	1,765.11	927.56	20,059.62

3.净收益预测

项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目收益预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2025 年	—	—	4.40	-4.40
2026 年	—	—	6.60	-6.60
2027 年	—	—	3.30	-3.30
2028 年	1,182.33	331.11	—	851.22
2029 年	1,344.52	347.56	—	996.96
2030 年	1,574.02	381.83	—	1,192.19
2031 年	1,610.16	381.83	—	1,228.33
2032 年	1,691.64	400.53	—	1,291.11
2033 年	1,691.64	400.53	—	1,291.11
2034 年	1,805.55	463.78	—	1,341.77
2035 年	1,805.55	478.59	—	1,326.96
2036 年	1,899.32	518.20	—	1,381.12
2037 年	1,943.05	529.13	—	1,413.92
2038 年	2,024.83	565.80	—	1,459.03
2039 年	2,024.83	565.80	—	1,459.03
2040 年	2,132.57	609.77	—	1,522.80
2041 年	2,132.57	609.77	—	1,522.80
2042 年	2,222.72	650.21	—	1,572.51
2043 年	2,222.72	719.00	—	1,503.72
2044 年	2,341.44	919.63	—	1,421.81
2045 年	2,341.44	919.63	—	1,421.81
2046 年	2,440.83	1,003.15	—	1,437.68
2047 年	1,220.42	524.08	—	696.34
合计	37,652.15	11,319.93	14.30	26,317.92

（二）债务还本付息（偿债计划）情况

1.专项债券还本付息情况

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目拟发行专项债券 13,000.00 万元，分三年发行，其中：2025 年下半年拟发行金额为 4,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 6,000.00 万元，2027 年下半年拟发行金额为 3,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期利息
2025 年	—	4,000.00	—	4,000.00	3.00%	—
2026 年	4,000.00	6,000.00	—	10,000.00	3.00%	120.00
2027 年	10,000.00	3,000.00	—	13,000.00	3.00%	300.00
2028 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2029 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2030 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2031 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2032 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2033 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2034 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2035 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2036 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2037 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2038 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2039 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2040 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2041 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2042 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2043 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2044 年	13,000.00	—	—	13,000.00	3.00%	390.00
2045 年	13,000.00	—	4,000.00	9,000.00	3.00%	390.00

2046 年	9,000.00	—	6,000.00	3,000.00	3.00%	270.00
2047 年	3,000.00	—	3,000.00	—	3.00%	90.00
合计		13,000.00	13,000.00	—	—	7,800.00

本项目债券还本付息总额为 20,800.00 万元。

2.总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	13,000.00
专项债券利息总额	7,800.00
专项债券本息总额	20,800.00
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	13,000.00
总债务利息	7,800.00
总债务本息	20,800.00

（三）偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

- 1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.85
- 2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.27
- 3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.88
- 4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.27
- 5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.88

（四）资金测算平衡情况

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	—	—	—	—	4.40	-4.40
2026 年	—	120.00	120.00	—	—	6.60	-6.60
2027 年	—	300.00	300.00	—	—	3.30	-3.30
2028 年	—	390.00	390.00	1,182.33	331.11	—	851.22
2029 年	—	390.00	390.00	1,344.52	347.56	—	996.96
2030 年	—	390.00	390.00	1,574.02	381.83	—	1,192.19
2031 年	—	390.00	390.00	1,610.16	381.83	—	1,228.33
2032 年	—	390.00	390.00	1,691.64	400.53	—	1,291.11
2033 年	—	390.00	390.00	1,691.64	400.53	—	1,291.11
2034 年	—	390.00	390.00	1,805.55	463.78	—	1,341.77
2035 年	—	390.00	390.00	1,805.55	478.59	—	1,326.96
2036 年	—	390.00	390.00	1,899.32	518.20	—	1,381.12
2037 年	—	390.00	390.00	1,943.05	529.13	—	1,413.92
2038 年	—	390.00	390.00	2,024.83	565.80	—	1,459.03
2039 年	—	390.00	390.00	2,024.83	565.80	—	1,459.03
2040 年	—	390.00	390.00	2,132.57	609.77	—	1,522.80
2041 年	—	390.00	390.00	2,132.57	609.77	—	1,522.80
2042 年	—	390.00	390.00	2,222.72	650.21	—	1,572.51
2043 年	—	390.00	390.00	2,222.72	719.00	—	1,503.72
2044 年	—	390.00	390.00	2,341.44	919.63	—	1,421.81
2045 年	4,000.00	390.00	4,390.00	2,341.44	919.63	—	1,421.81
2046 年	6,000.00	270.00	6,270.00	2,440.83	1,003.15	—	1,437.68
2047 年	3,000.00	90.00	3,090.00	1,220.42	524.08	—	696.34
合计	13,000.00	7,800.00	20,800.00	37,652.15	11,319.93	14.30	26,317.92
本息覆盖倍数				1.27			

（五）现金流量表

金额单位：人民币万元

项 目	2025-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,182.33	1,344.52	1,574.02	1,610.16	1,691.64	1,691.64
经营活动流出小计	—	331.11	347.56	381.83	381.83	400.53	400.53
经营活动净流量	—	851.22	996.96	1,192.19	1,228.33	1,291.11	1,291.11
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	30,433.26	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-30,433.26	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	30,867.56	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	434.30	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
筹资活动净流量	30,433.26	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00
四、现金及现金等价物年 增加额	—	461.22	606.96	802.19	838.33	901.11	901.11
五、年初现金结余	—	—	461.22	1,068.18	1,870.37	2,708.70	3,609.81
六、期末资金	—	461.22	1,068.18	1,870.37	2,708.70	3,609.81	4,510.92

（续上表）

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	1,805.55	1,805.55	1,899.32	1,943.05	2,024.83	2,024.83	2,132.57
经营活动流出小计	463.78	478.59	518.20	529.13	565.80	565.80	609.77
经营活动净流量	1,341.77	1,326.96	1,381.12	1,413.92	1,459.03	1,459.03	1,522.80
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							—
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00

筹资活动净流量	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00
四、现金及现金等价物年增加额	951.77	936.96	991.12	1,023.92	1,069.03	1,069.03	1,132.80
五、年初现金结余	4,510.92	5,462.69	6,399.65	7,390.77	8,414.69	9,483.72	10,552.75
六、期末资金	5,462.69	6,399.65	7,390.77	8,414.69	9,483.72	10,552.75	11,685.55

(续上表)

项 目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	2,132.57	2,222.72	2,222.72	2,341.44	2,341.44	2,440.83	1,220.42
经营活动流出小计	609.77	650.21	719.00	919.63	919.63	1,003.15	524.08
经营活动净流量	1,522.80	1,572.51	1,503.72	1,421.81	1,421.81	1,437.68	696.34
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	390.00	390.00	390.00	390.00	4,390.00	6,270.00	3,090.00
筹资活动净流量	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00	-4,390.00	-6,270.00	-3,090.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,132.80	1,182.51	1,113.72	1,031.81	-2,968.19	-4,832.32	-2,393.66
五、年初现金结余	11,685.55	12,818.35	14,000.86	15,114.58	16,146.39	13,178.20	8,345.88
六、期末资金	12,818.35	14,000.86	15,114.58	16,146.39	13,178.20	8,345.88	5,952.22

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

(六) 敏感性分析（压力测试）

本项目建设期拟为 2025 年 8 月至 2027 年 12 月，预计自 2028 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2027 年下半年发行，2047 年下半年偿还本金，故 2047 年考虑 6 个月收益，纳入本

项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	覆盖倍数	备注
37,652.15	11,319.93	14.30	26,317.92	1.27	预计实现项目运营期收入的 100%情况下测算
35,769.53	11,319.93		24,435.30	1.17	预计实现项目运营期收入的 95%情况下测算
33,886.98	11,319.93		22,552.75	1.08	预计实现项目运营期收入的 90%情况下测算

如上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计收益（运营期收入-运营期成本-债券发行费用）能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、风险管理方案

（一）风险评估情况

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）工程项目管理方面的风险

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目在工程管理方面可能会面临多种风险。以下是一些常见的工程管理风险：

1) 项目规划与设计风险

设计变更频繁：由于项目复杂性和施工过程中的实际情况，可能需要不断进行设计变更，这可能导致成本超支和工期延误。

设计不合理或错误：设计上的不合理或错误可能需要在施工阶段进行修正，这同样会导致成本和时间的增加。

2) 进度管理风险：

工期延误：由于天气、材料供应、人员调配等多种原因，可能导致工程进度无法按照预定计划进行，进而引发工期延误。

进度计划不合理：如果进度计划制定得过于乐观或未充分考虑到实际情况，可能会导致项目无法按时完成。

3) 成本管理风险：

成本超支：由于设计变更、材料价格上涨、劳动力成本增加等原因，可能导致项目成本超出预算。

成本控制不力：如果成本管理不严格，可能会出现资源浪费、成本漏算等问题，导致项目成本失控。

4) 质量管理风险：

施工质量不达标：施工过程中的质量问题可能导致工程质量不达标，需要进行返工或整改，进而影响工程进度和成本。

监理不到位：如果监理工作不到位，可能会漏检或忽视一些质量问题，给项目带来潜在的风险。

5) 合同管理风险：

合同纠纷：由于合同条款不明确或双方理解不一致，可能导致合同纠纷，进而影响项目的顺利进行。

合同变更：合同变更可能会带来额外的成本和风险，需要谨慎处理。

6) 安全管理风险：

施工安全事故：施工过程中的安全事故可能导致人员伤亡和财产损失，给项目带来严重的负面影响。

安全防范措施不到位：如果安全防范措施不到位或执行不力，可能会增加施工安全事故的风险。

(2) 项目运营方面的风险

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目在运营方面可能会面临多种风险。以下是一些常见的运营风险：

1) 设施管理风险：

设施维护不当：厂房等建筑物等需要定期维护和保养，以确保其正常运行。如果维护不当，可能导致设施损坏或故障频发，影响基地的正常运行秩序。

设施使用不当：如果员工及装卸工人对设施的使用不当，如违规

操作、损坏公物等，同样会影响设施的正常运行和使用寿命。

2) 安全管理风险：

作业安全事故：基地内可能存在火灾、触电、溺水等安全隐患，如果安全管理不到位，可能会发生生产安全事故，给职工的生命财产安全带来威胁。

3) 市场变化风险：

厂房出租竞争激烈：随着市场的不断发展和竞争加剧，项目单位需要不断提高服务质量和水平以吸引更多的企业入住使用厂房。如果项目单位无法适应市场变化，可能会导致客源流失和市场份额下降。

政策变化影响：政府对厂房出租市场的政策调整可能会影响到基地的运营和发展。例如，政府对厂房投入的调整、对管理政策的改革等都可能给基地带来一定的风险。

2. 影响融资平衡结果的风险

影响慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目融资平衡结果的风险主要包括以下几个方面：

(1) 财务风险：

资金筹措风险：本项目建设需要大量的资金投入，如果资金筹措渠道不畅或成本过高，可能导致项目资金不足，影响融资平衡。

资金回流风险：项目的收益预期与实际收益可能存在差异，如果项目收益未能如期实现或低于预期，将影响资金回流，进而影响融资平衡。

（2）市场风险：

市场环境变化风险：如宏观经济形势、政策环境、市场需求等的变化，都可能影响项目的融资环境和融资成本。

利率波动风险：如果市场利率上升，项目的融资成本将增加，进而影响融资平衡。

（3）政策风险：

政策调整风险：政府对本行业的政策调整，如投资政策、税收政策等，都可能对项目的融资产生影响。

政策执行风险：政策执行过程中可能出现的不确定性，如政策落实不到位、政策执行力度不足等，也可能影响项目的融资。

（4）运营管理风险：

项目管理风险：项目管理不善可能导致项目成本超支、工期延误等问题，进而影响项目的融资平衡。

运营管理风险：厂房出租运营过程中可能面临的各种风险，如企业入驻困难、运营成本超支等，也可能对项目的融资平衡产生影响。

（二）项目风险控制措施

1.工程项目管理方面的应对措施

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目在工程管理方面面临的风险可以通过以下控制措施来降低：

（1）制定详细的项目管理计划：

明确项目目标、范围、时间、成本、质量、风险等关键要素。制定详细的工作分解结构（WBS），确保所有工作都被涵盖并分配到合适的

团队或个人。

(2) 加强质量控制：

设立专门的质量控制部门或人员，负责监督项目各阶段的施工质量。定期进行质量检查和评估，确保施工质量符合设计要求和相关标准。对发现的质量问题及时采取纠正措施，防止问题扩大化。

(3) 强化进度管理：

制定详细的进度计划，明确各阶段的开始和结束时间，以及关键节点和里程碑。定期对进度进行跟踪和评估，确保项目按计划进行。对进度延误的原因进行分析，并采取相应的纠偏措施。

(4) 严格成本管理：

制定详细的项目预算，确保所有费用都被合理估算和分配。定期对项目成本进行核算和分析，确保成本控制在预算范围内。对成本超支的原因进行查找和分析，并采取相应的控制措施。

(5) 加强沟通与协调：

建立健全的沟通机制，确保项目团队、业主、承包商、供应商等各方之间的信息畅通。定期召开项目会议，及时通报项目进展情况和存在的问题，共同协商解决。加强项目团队内部的沟通和协作，提高工作效率和质量。

(6) 加强风险管理：

识别项目可能面临的各种风险，如技术风险、市场风险、财务风险等。对每种风险进行评估和分析，确定其发生的可能性和影响程度。制定相应的风险应对策略和预案，确保在风险发生时能够及时应对。

(7) 引入专业机构参与管理：

聘请专业的工程管理咨询公司或机构参与项目管理,利用其丰富的经验和专业知识提高项目管理的水平和质量。与专业机构建立长期合作关系，共同推进项目管理的持续改进和创新。

(8) 加强人员培训和管理：

对项目团队成员进行定期培训和教育，提高其专业技能和素质水平。建立健全的激励机制和考核机制,激发团队成员的积极性和创造力。加强团队成员之间的协作和配合，形成高效的工作团队。

2.运营方面的应对措施

针对慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目运营方面的风险，以下是一些控制措施：

(1) 设施维护与管理：

设立设施管理部门，制定设施维护计划和管理制度。定期对设施进行检查和维修，确保设施的正常运行和使用寿命。培养企业的设施保护意识，减少设施损坏和浪费。

(2) 安全管理与应急预案：

加强项目生产安全管理，制定严格的安全管理制度和操作规程。定期进行安全检查和隐患排查，及时消除安全隐患。制定项目生产应急预案，确保在紧急情况下能够迅速、有效地应对。

(3) 市场监测与策略调整：

密切关注市场动态和竞争态势，及时调整运营策略。加强与政府部门、行业协会等的沟通与合作，获取政策支持和市场资源。根据市场需

求和反馈，优化基地服务质量。

（4）提升服务质量与企业满意度：

加强员工服务体系建设，提供全方位、个性化的服务。定期收集企业反馈和意见，及时改进服务质量和教学质量。建立满意度评价机制，激励企业积极参与基地管理和建设。

（5）建立风险管理机制：

识别运营过程中可能面临的风险，如市场风险、财务风险、安全风险等。对每种风险进行评估和分析，确定其发生的可能性和影响程度。制定相应的风险应对策略和预案，确保在风险发生时能够及时应对。

（6）加强人员培训与管理：

对运营团队进行定期培训和教育，提高其专业技能和素质水平。建立健全的激励机制和考核机制，激发团队成员的积极性和创造力。加强团队之间的协作和配合，形成高效的工作团队。

3. 融资平衡结果方面的应对措施

为了控制慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目融资平衡结果的风险，可以采取以下措施：

（1）精细化预算和资金计划：

制定详细的项目预算和资金计划，确保所有费用都经过充分评估和预测。定期跟踪和评估项目预算的执行情况，及时调整预算以应对不可预见的情况。

（2）风险管理机制：

识别与项目融资相关的潜在风险，如利率风险、信用风险、流动性

风险等。对每种风险进行评估和分析,确定其发生的可能性和影响程度。制定相应的风险应对策略和预案,如建立风险准备金、制定风险应对计划等。

(3) 建立资金监管机制:

设立专门的资金监管账户,确保项目资金的安全和合规使用。加强对资金使用情况的监督和审计,防止资金浪费和挪用。

(4) 加强财务管理团队建设:

建立专业的财务管理团队,提高团队的专业素质和财务管理能力。定期对团队进行培训和交流,提高团队的协作能力和工作效率。

八、投资者保护措施

（一）还款保障措施

1.项目还款责任与保障

按照《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当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，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。**未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。**

2.成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组(以下简称债务管理领导小组),作为非常设机构,负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时,根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组(以下简称债务应急领导小组),负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组(债务应急领导小组)由本级政府(管委会)主要负责人任组长,成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门,根据工作需要可以适时调整成员单位。

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

3.明确各部门职责

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

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

（3）发改委部门会负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

（4）审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

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

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

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

4. 监测和报告

(1) 预警机制

①对地区开展预警。省财政厅根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估区级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

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

(2) 信息监测

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

(3) 信息报告

各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事

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

5.从制度层面建立债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

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

（1）建立完善政府债务风险防控机制

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），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。

（2）实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

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

（3）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

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

《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））

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。

6.事后评估

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

7.责任追究

安徽省财政厅要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查,提出责任追究意见,报政府债务管理协调机构审定后,提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的,依据《中华人民共和国预算法》、《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》(皖政〔2015〕25号)依法追究有关单位和人员责任;对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的,依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例(试行)》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

8.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。

（二）债券资金管理方案

马鞍山市财政局、马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会、马鞍山北城建设投资有限公司建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益，本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.部门职责

（1）马鞍山市财政局负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

（2）行业主管部门职责。

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

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

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

(3) 马鞍山北城建设投资有限公司职责。

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

2) 项目建设期,每月5日前向马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会及马鞍山市财政局报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况;项目运营期,做好年度运营成本预决算编制等工作。

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

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

2.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) 募集资金由本级项目主管部门专项用于慈湖高新区长三角一

体化承接产业转移示范园项目，严禁用于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目以外的支出，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) 主要用于本项目建设。

2) 经财政部门批准的与慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目有关的其他支出。

3.流入管理

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

4.流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

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

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

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

5.额度管理

(1) 慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的部分地区专项债务限额内安排,按照省人民政府批准的慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园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。

(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。

6.年度计划

(1) 慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目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,编制下一年度项目单位建设项目收支计划,提出下一年度项目单位建设资金需求,报地方项目主管部门审核、财政部门审核。

(2) 地方财政部门应当会同项目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,报本级人民政府审定。

(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、慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门计划。

7.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) 慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

8.募集资金拨付资料

(1) 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慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目建设有关的其他支出，提供资料包括但不限于：规划、可行性研究报告、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、项目单位、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

9.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。

10、监督管理

(1) 马鞍山市财政局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) 马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会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。

11.项目资产管理

(1) 马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会和马鞍山北城建设投资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，确保项目收益实现。

(2) 马鞍山市财政局、国资部门应当会同管委会和项目单位将各类

项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

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

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

12. 资金绩效管理

绩效管理，是指财政部门、项目主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。具体职责分工如下：

(1) 马鞍山北城建设投资有限公司：本项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。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。同时，本项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

(2) 马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会：本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

(3) 马鞍山市财政局：本项目财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。其次，财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。第三，地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途，以及对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作，同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。

附件 事前绩效评估报告

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移 示范园项目

事前绩效评估报告



主管单位：马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会

项目单位：马鞍山北城建设投资有限公司

财政部门：马鞍山市财政局



马鞍山慈湖高新技术产业开发区管委会财政
金融局（审计局）

2025年5月21日



一、基本情况

（一）政策背景

南京至马鞍山城际铁路为《长江三角洲地区交通运输更高质量一体化发展规划》中的“都市圈通勤交通网重点工程”。南京至马鞍山城际铁路是推动宁马同城化的战略性先导工程、标志性民生工程。项目建成后，将实现宁马两市城区之间 30 分钟通达，对推动马鞍山全面对接长三角，深度融入南京都市圈，具有重大战略意义。

南京至马鞍山城际铁路（马鞍山段）工程线路总长 27.49km，其中桥梁段长度 26.25km，隧道段长度 0.75km，路基段长度 0.49km，设车站 8 座，均为高架站，平均站间距为 3.69km。列车设计行车速度为 120km/h，拟采用市域 B 型车，DC1500V 架空接触网供电制式。

南京至马鞍山城际铁路(马鞍山段)线路自江苏省南京市与安徽省马鞍山市省界引出，上跨太子路和联合路于中杭工业园旁设慈湖站，出站后上跨 G205 国道和宁芜铁路继续向南沿江东大道走行，依次于江东大道与湖北路交叉口以南设湖北路站，江东大道与湖南路交叉口以南设湖南路站，江东大道与雨山路交叉口以南设雨山路站，江东大道与九华路交叉口以南设九华路站，于采石河以南和 S24 常合高速以北设采石河站，于当涂汽车站西侧设当涂东站，出站后继续沿江东大道向南，穿越白茆山和姑溪河后于当涂南部新城设当涂南站。线路依次经过马鞍山市慈湖高新区、花山区、雨山区、经济技术开发区和当涂县。

慈湖站位于天门大道与中杭路交叉路口西南侧安徽中杭集团地

块内，为地上路侧二层双岛四线式车站，站前站后设折返线，该站为南京接马鞍山的第一站。目前慈湖站桩基全面施工完成，开始进入上部结构施工阶段。作为南京进入马鞍山的第一站，慈湖站周边地块的开发是马鞍山市融入南京都市圈高质量发展的重要节点。

新质产业园是适应和促进新质生产力发展而构想的产业园区，它代表了新经济时代下对产业园区的重新定义和构建。新质产业园代表着一种全新的产业生态，一种深度融合了科技创新、产业升级与区域经济发展的全新模式。新质产业园不仅仅是企业的聚集地，更是创新的源泉，是科技转化的高地，是产业转型升级的引擎。

《慈湖高新区关于加快推动高质量发展、加速推进园区转型三年提升行动实施意见(2024-2026 年)》提出以实现“打造百亿产业、建设千亿园区”目标为引领，加速园区转型发展的目标。一是实施数字赋能工程。以数字赋能制造业高质量发展为牵引性抓手，聚焦“人工智能+装备制造”“人工智能+生物医药”等重点，积极推动制造业向高端化、智能化、绿色化迈进。全年新增省“专精特新”企业 10 家、市级智能工厂 1 个、市级数字化车间 4 个。二是深化亩均效益评价。扎实开展企业亩均效益评价，参评企业亩均税收位列全市第 2，2 家企业入选中国信息通信研究院 2024 年度“亩均论英雄”改革案例。三是发展壮大主导产业。围绕“3+N”主导产业，加快传统产业改造升级，推动新兴产业发展壮大，3 家企业通过美国食品药品监督管理局(FDA)现行药品生产质量管理规范认证，2024 年节能环保、通信通讯产业集群产值分别增长 4.21%、36.4%。

基于以上背景，马鞍山北城建设投资有限公司提出建设新质产业园，旨在尽快实现慈湖高新区产业转型升级，推动经济高质量发展。

(二) 项目概况

1.项目名称：慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目

2.项目区位：位于马鞍山慈湖国家高新技术产业开发区内，北至联合路，东至规划站西路，南至规划格力路，西至现状圣戈班铁路干线。

3.主管部门：马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会

4.项目单位：马鞍山北城建设投资有限公司

5.项目建设内容和规模：

慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园占地面积 52.34 亩,总建筑面积 6.73 万平方米,其中标准化厂房面积 5.37 万平方米，配套用房面积 1.27 万平方米，门卫房 54 平方米，车棚面积 809 平方米。主要建设内容包括标准化厂房、配套用房等建设及给排水、供配电、充电桩、道路等产业园配套基础设施建设。

经济指标表

项目		数值	单位	占比	备注
可建设用地面积		34890.81	m²		约 52.34 亩
总建筑面积		67254.62	m²		
地上计容建筑面积		77021.06	m²		工业建筑层高超过 8m，该层以两倍建筑面积计容
地上建筑面积		67254.62	m²		
其中	配套用房	12708.36	m²	18.90%	
	1#标准化厂房	21428.96	m²	31.86%	
	2#标准化厂房	21428.96	m²	31.86%	
	3#标准化厂房	10825.34	m²	16.10%	
	1#门卫房	27	m²	0.04%	
	2#门卫房	27		0.04%	

	车棚	809		1.20%	
	污水处理池	280	m ²		
	建筑基地面积	14323.83	m ²		
	建筑密度	41.05%			
	容积率	2.18			
	绿地率	11.09%			
	机动车停车位	348	辆		0.3/100 m ² 建筑面积，充电桩 110 个
其中	地上停车位	262	辆		
	地下停车位	86	辆		
	非机动车停车位	716	辆		1/100 m ² 建筑面积

6.项目建设期：本项目计划于 2025 年 8 月开工建设，整体项目建设期约 29 个月，预计于 2027 年 12 月全面竣工。项目自 2028 年 1 月开始正式运营。

7. 项目投资概况：本项目总投资为 30,867.56 万元，项目资金来源如下：项目资本金为 17,867.56 万元（约占项目建设总投资的 57.88%），由财政资金配套。项目拟发行专项债券 13,000.00 万元，分三年发行，其中：2025 年下半年拟发行金额为 4,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 6,000.00 万元，2027 年下半年拟发行金额为 3,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

8. 债券期限：本项目拟发行专项债券 13,000.00 万元，期限 20 年。

二、绩效评价工作开展情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《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）的相关要求，我单位组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，

通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目进行了充分论证评估，形成了“慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目”的评估结论。

（一）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

（二）论证思路及方法

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，对项目是否安排专项债券财政专项资金予以支持，进行充分论证和评估。

（三）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目单位人员组成。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

1) 项目建设是推动区域经济高质量发展的必然要求

2019年12月，中共中央、国务院正式印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，按下了长三角一体化发展的“加速键”，表明长三角一体化发展进入以城市群和都市圈为核心的区域经济高质量发展新阶段，走出了一条引领区域经济高质量发展的新路径。因此，在引领区域经济高质量发展的路径协同、优势互补、资源配置等关键一体化探索中，长三角将进一步发挥引领性作用。

慈湖高新区地理位置优越、承接优势突出，是安徽距离沪苏浙最近的国家级高新区。多年来慈湖高新区一直深耕工业基地建设，目前已具备相当的产业规模、经济实力和科技研发水平，这几年更是加快产业提档升级步伐，持续完善承载平台建设，发展优势愈发突出。

本项目通过“专业化厂房”模式规划建设新质产业园区，可以加快区域基础设施建设，为区域招商引资构筑一个新的平台，为投资者提供“拎包入住”和“保姆式”服务，省去了企业建设厂房的诸多麻烦。通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展区域内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚基地，从而成为马鞍山市对外招商引资的重要平台、对外开放交流的重要窗口，大力推进招商引资工作。

项目建成后，将起到进一步强化区域产业经济基础的功能和作用，促进产业集聚的形成，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动马鞍山市经济的增长。同时，通过完善招商政策、强化服务，激发主体投资设厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而实现区域经济的强力增长。

2) 项目的建设是推动慈湖高新区科技创新和产业升级的重要举措

近年来，慈湖高新区紧紧围绕“百亿产业、千亿园区”目标，充分发挥比较优势，重点发展生命健康、新材料、高端装备制造三大产业，产业转型迈出坚实步伐。在生命健康产业方面，已招商皓元医药、圣诺贝化学、科思化学等企业，初步形成以生物制药、化学原料研发生产的特色化发展优势。但生命健康产业企业总量有限，主导产业地位不足；其次，生命健康产业具有科技含量高的属性，但受制于区位等客观因素的综合影响，马鞍山市对科研人才、高端技术、科技项目等创新资源的集聚力与上海、杭州、苏州等周边城市存在明显差距，且创新公共服务平台较少，导致对产业创新发展的支撑力不足，产业整体仍处于产业链、价值链中低端环节，缺乏具有显示度的新药、高端医疗设备等重磅自主创新产品。

中共二十届三中全会提出“提升国家创新体系整体效能”“深化科技体制改革”，生命健康产业作为与公共民生息息相关的新兴产业，

必将成为我国实施科技创新的重要领地，也给各地开展生命健康“卡脖子”技术攻关提出了新要求。

本项目的建设以提升科技创新能力、加速科技成果转化、推动新质产业提质发展为抓手，搭建集研发、孵化、生产等功能为一体的产业发展平台。项目建成后能够有效地促进科技创新和产业升级，提高生产效率和产品质量，增强产业核心竞争力。

3) 项目建设是完善区域产业基础配套，优化投资环境的需要

基础设施是园区乃至区域硬环境建设的重要组成部分，项目通过建设产业园区、配套给排水、供电、道路等，使其满足未来入住企业的生产需求，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为项目落地孵化和青年人才发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的新兴产业集聚区和创业孵化区，招商引资将更具吸引力。

(2) 公益性

1) 提升公共服务能力

项目通过建设标准化厂房、研发楼以及配套的污水处理设施、配电房等公辅设施，显著提升了园区的公共服务能力。这些设施不仅服务于入驻企业，还间接提升了区域的环境质量和能源供应能力，为周边居民提供了更好的生活环境。

2) 推动科技创新与人才培养

产业园通过建设高能级创新平台，如生物医药公共服务平台、东

南大学国家大学科技园双创基地等，为科技创新和人才培养提供了有力支持。这些平台的建立将吸引更多的创新资源和人才集聚，推动区域科技创新能力的提升，为社会培养更多高素质人才。

3) 改善交通与基础设施条件

产业园基础设施的建设还包括交通、水电等基础设施的完善，这些设施的改善将直接惠及周边居民和企业，提升他们的生产生活条件。例如，宁马城际铁路、宁马高速“四改八”改扩建工程等重大基础设施建设的推进，将加快实现区域交通一体化，促进宁马两地经济社会高质量发展。

(3) 收益性

经测算，项目收入来源主要为标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 37,652.15 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本息 20,800.00 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益 26,317.92 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 $1.27 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

2.项目建设投资合规性和成熟度

项目已完成项目建议书批复、可行性研究报告批复、关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意见的函、建设项目环评登记表、项目偿债能力与项目单位整体举债风险有关情况意见函、资金到位情况说明等项目前置性手续。

序号	报批手续
1	项目建议书的批复
2	可行性研究报告批复
3	关于慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目规划选址与用地预审意见的函
4	建设项目环评登记表
5	项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函
6	资金到位情况说明

3.项目资金来源和到位可行性

(1) 资金来源合规性

资金来源为财政资金和专项债资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

(2) 资本金投入可行性

本项目资本金来源为财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

(3) 债券资金投入可行性

1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数1.27，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入37,652.15万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金13,000.00万元，债券利息7,800.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益26,317.92万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.27。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益

数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

5.债券资金需求合理性

（1）融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为3.00%，债券期限20年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

本项目资本金为17,867.56万元（约占项目建设总投资的57.88%），由财政资金配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措13,000.00万元（约占项目总投资的42.12%），既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为26,317.92万元，运营期债券还本付息总额20,800.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.27，覆盖倍数大于1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可行性研究报告，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目可行性研究报告计划于2025年8月份启动建设，当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

（2）过程控制有效性

1) 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

2) 业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

3) 项目设立了相关的管控措施和机制，但是缺少与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

（3）偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措，在本方案中第七章对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7.绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

（二）绩效目标

1.设定情况

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表					
项目名称		慈湖高新区长三角一体化承接产业转移示范园项目		使用领域	市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施
主管部门		马鞍山慈湖高新技术产业开发区管理委员会		项目单位	马鞍山北城建设投资有限公司
项目属性		F以前年度延续性项目 R 2025年新增项目			
项目期限		2025年8月-2027年12月			
项目拟投资数 (万元)		项目资金总额：30,867.56万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.政府专项债券资金13,000.00万元			
		2.财政资金17,867.56万元			
总体目标	目标1：利用财政资金和专项债资金完成本项目建设内容。				
	目标2：通过建设标准化厂房、研发楼及配套设施，打造现代化产业载体，吸引优质企业入驻				
	目标3：加强慈湖高新区与南京都市圈的深度融合，推动资源共享、技术交流和市场拓展，实现区域经济协同发展				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：总投资估算	不超过项目投资估算 30,867.56万元	5分
			指标2：工程费用支出	不超过项目投资估算 46,809.16万元	5分
		社会成本指标	指标 1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3分
			指标2：废水排放浓度	pH6~9	3分
	产出指标	数量指标	指标 1：地上新建建筑面积	130925.56m²	5分
			指标2：配套用房面积	17284.92m²	5分
		质量指标	指标 1：工程质量监督情况	100%	5分
			指标2：建设成果验收通过率	100%	5分
		时效指标	指标 1：项目完工及时率	100%	5分
			指标2：项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度 及时到位	5分
	效益指标	经济效益指标	指标 1：项目收入	符合当地同类型项目的 收入水平	5分
			指标2：项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券 本息后，仍有现金结 余	4分
			指标3：100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于1.2	5分
		社会效益指标	指标 1：促进区域产业协同发展	基础设施的完善将加 速区域产业链上下游 企业的集聚，推动产业 协同发展。	5分
			指标2：带动就业与人才吸引	产业园基础设施的完 善将直接创造大量就 业机会，涵盖建设、运 营、管理等多个环节。 项目建成后，入驻企业 的增多将进一步扩大	5分

				就业规模，吸引高端人才和技术工人向园区集聚。	
			指标3：提升城市功能与公共服务水平	产业园基础设施的建设不仅服务于产业发展，还将完善区域公共服务体系。	5分
		生态效益指标	指标1：新建产业园采用新技术节能减排持续降低环境污染和生产能耗	通过推进绿色园区建设，可以有效促进园区内企业之间废物资源的交换利用，构建企业内部、企业之间的循环经济产业链，实现生产过程耦合和多联产，最大限度地降低园区的物耗、水耗和能耗，改变粗放的能源资源利用方式，切实提高园区的资源产出率，降低企业运行成本。	5分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5分

2.审核情况

经主管部门评估，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”。综合评分 96 分。