

池州市主城区老旧小区改造及周边配套
基础设施建设工程专项债券

实 施 方 案



财政部门（公章）



主管部门（公章）



实施单位（公章）

出具日期：2024 年 8 月 13 日

目 录

项目情况简介 1

一、债券及项目基本情况2

 （一）债券基本情况 2

 （二）池州市经济、财政和债务情况 2

 （三）项目基本情况 6

二、经济社会效益分析11

 （一）项目建设的必要性 11

 （二）经济效益 14

 （三）社会效益 15

 （四）生态效益 16

三、投资估算及资金筹措方案 17

 （一）项目投资 17

 （二）资金筹措方案 21

 （三）资金使用计划 22

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况23

 （一）预期收益涉及的相关内容 23

 （二）债务还本付息情况 41

 （三）偿债指标计算 44

 （四）资金平衡情况 45

五、项目债券发行计划48

 （一）发行依据 48

 （二）募集资金计划 49

 （三）信息披露计划 50

六、资金管理方案 52

 （一）总则 52

 （二）资金管理制度 53

 （三）资金使用制度 53

 （四）债券资金本息兑付 53

 （五）资产管理 54

(六) 绩效管理	54
(七) 部门职责	55
(八) 监督管理	56
七、项目风险评估及控制措施	57
(一) 风险评估情况	57
(二) 风险控制措施	60
(三) 敏感性分析	63
八、还款保障计划	65
(一) 专项债券投资者保护措施	65
(二) 还款保障措施	67
九、项目事前绩效评估	73
(一) 项目事前绩效评估	73
(二) 绩效目标	79

项目情况简介

项目名称	池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程
项目类型	保障性安居工程
项目总投资	46406.23 万元
项目地点	池州市主城区
项目实施主体	池州市住房和城乡建设局
项目建设期	项目建设期：29 个月。即 2023 年 8 月—2025 年 12 月。
项目运营期	20 年
拟发行债券金额	12000.00 万元
债券发行计划	项目计划分二期完成发行，其中 2024 年发行 2300.00 万元，本次计划发行 2300 万元，2025 年发行 9700 万元。
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	3.5%
项目重要性	通过本项目建设，健全和完善主城区老旧小区公共基础设施及服务设施建设，推动城市结构调整优化和品质提升，建设宜居城市、绿色城市、人文城市以及智慧城市，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，促进经济社会持续健康发展，具备社会公益性。
项目收益来源	项目收入主要来源于项目老旧小区配套养老、卫生服务用房出租收入、便民服务设施出租收入、停车场及充电桩服务收入、广告位出租收入等。
债券存续期净收益	25140.77 万元
债券存续期本息和	20400.00 万元
本息保障倍数	1.23
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。
项目合法性	本项目目前已经完成立项、可研批复、取得无需办理用地预审和规划选址意见函等前期工作。
相关风险控制能力	良好

一、债券及项目基本情况

（一）债券基本情况

池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程专项债券计划发行总额为 12000 万元，计划 2024 年发行 2300 万元，本次发行 2300 万元，2025 年发行 9700 万元，期限为 20 年，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。募集资金全部用于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施工程建设。

（二）池州市经济、财政和债务情况

1、池州市基本情况

池州市位于安徽省西南部，北临长江，南接黄山，西望庐山，东与芜湖相接。辖贵池区、东至县、石台县、青阳县、皖江江南新兴产业集中区、九华山风景区、经济技术开发区、平天湖风景区，总面积 8399 平方公里，人口 134.3 万。

池州人文积淀深厚。素有“千载诗人地”之誉，为省级历史文化名城。唐武德四年（公元 621 年）设州置府迄今近 1400 年。南朝昭明太子萧统曾住池州编著《昭明文选》，成为中国现存最早的一部诗文总集；诗仙李白三上九华、五游秋浦，留下《秋浦歌》十七首等著名诗篇；晚唐杜牧曾任池州知府，所作的《清明》，让杏花村饮誉天下，清代贵池学者郎遂编撰了《四库全书》收录的唯一村志《杏花村志》。历代名人陶渊明、苏轼、岳飞、陆游等都曾驻足池州，并留下宝贵的文化珍品。同时还有“中国戏剧活化石”贵池傩戏、“京剧鼻祖”青阳腔和东至花灯等

一批国家级非物质文化遗产和源远流长的佛文化、诗文化、戏文化、茶文化，享誉海内外。

池州生态环境优美。素以生态闻名，有“天然大氧吧”之称。市域内森林覆盖率达 60.59%，大气环境质量稳居全省前列，主要河流水质均在优、良以上，空气中的负氧离子含量是国家标准的 35 倍，主城区建成区绿化覆盖率达 43.4%、绿地率 38.4%、人均公园绿地 13.1 m²，环境质量在中东部地区首屈一指，非常适宜人居，是国家森林城市、国家园林城市，国家绿色生态示范城区。

池州交通区位优势。是皖江城市带承接产业转移示范区的重要成员、皖南国际文化旅游示范区核心城市。162 公里长江黄金水道、铜九铁路和沪渝、济广、京台三条高速以及 206、318 两条国道贯穿全境，池州九华山机场建成通航，宁安城际铁路、望东长江公路大桥建成通车，池州长江公路大桥、东（至）九（江）高速加快建设，池州港为国家一类对外开放口岸，长江干线重点港口之一，可常年停泊 5000 吨级船舶，是 800 里皖江外籍游轮、国内大型游轮进入皖南示范区的定点停靠码头，“水陆空”于一体的立体化现代交通网络已经形成。

池州物产资源富集。素称“江南鱼米之乡”，是国家重要的商品粮、优质棉、出口茶叶、茧丝绸和速生丰产林基地。旅游资源丰富，境内拥有国家重点风景名胜区、国家 5A 级旅游区、中国四大佛教名山之一、国家森林公园九华山，被誉为华东“动植物基因库”的国家级自然保护区、野生动植物保护区牯牛降，被誉为“中国鹤湖”的国家级湿地珍禽自然保护区升金湖等名山名水，各类景区景点 300 多个，是中国优秀旅游城市。矿产资源富集，已探明的矿产资源有 40 余种，其中铅、锌、锑、锰等有色金属矿藏的储量居安徽首位，特别是石灰石、方解石、白云石等非金属矿品位高、储量多、开发加工潜力大，为华东地区之首，已初

步形成了非金属矿新材料、有色金属新材料、化工、机械装备、电子信息等具有池州特色的产业。

2、社会经济情况

2023 年全年实现地区生产总值 1112.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 97.3 亿元，增长 4%；第二产业增加值 488.9 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 526 亿元，增长 6.8%。三次产业结构比例由上年 9.2：45：45.8 调整为 8.7：44：47.3。全部工业增加值增长 7.2%，占 GDP 比重达 37.4%。其中，制造业增加值增长 7.9%，占 GDP 比重达 33%。预计全年全员劳动生产率 175700 元/人，增长 8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 83906 元（折合 11907 美元），增长 6.9%。

3、发展规划

《池州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出“十四五”时期经济社会发展总体要求。高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会、五中全会精神，坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，科学把握新发展阶段，坚决贯彻新发展理念，积极融入新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全。锚定二〇三五年远景目标，紧紧围绕加快高质量跨越赶超，建设经济强、百姓富、生态美的新阶段现代化“三优池州”，明确了今后五年

“增速居前列、人均争上游”的奋斗目标。持续实施五大发展行动计划，全面深度融入长三角一体化发展，加快建设现代化经济体系，推进治理体系和治理能力现代化，加快建设新阶段现代化“三优池州”，为全省强化“两个坚持”、实现“两个更大”贡献池州力量。

4、池州市近三年经济状况、财政收支和债务情况

表 1-1 池州市经济、财政和债务基本情况表

年份 项目	2021年	2022年	2023年
一、地方经济状况			
地区生产总值（亿元）	1004.2	1078.5	1112.2
地区生产总值（GDP）增速（%）	10.2	5.4	6.5
第一产业（亿元）	94.2	98.1	97.3
第二产业（亿元）	462.2	502.7	488.9
第三产业（亿元）	447.8	477.7	526
增速			
第一产业（%）	9.38	3.9	4
第二产业（%）	46.02	7.5	6.8
第三产业（%）	44.6	3.8%	6.8
二、财政收支状况			
（一）一般公共预算收支			
一般公共预算收入（亿元）	74.28	83.10	92.13
一般公共预算支出（亿元）	179.42	201.80	224.93
地方政府一般债券收入（亿元）	30.46	36.29	34.78
地方政府一般债券还本支出（亿元）	28.2	30.47	30.3
转移性收入（亿元）	97.58	109.74	131.15
转移性支出（亿元）	-	-	-
（二）政府基金预算收支			
政府性基金收入（亿元）	48.06	28.47	22.56
政府性基金支出（亿元）	70.53	66.76	84.55

<div> <div>年份</div> <div>项目</div> </div>		2021年	2022年	2023年
地方政府专项债券收入（亿元）		43.00	35.51	70.76
地方政府专项债券还本支出（亿元）		9.96	10.39	24.54
（三）国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入（亿元）		1.59	1.61	1.37
国有资本经营支出（亿元）		0.79	0.95	0.61
三、地方政府债务状况				
地方政府债务限额	一般债务（亿元）	153.84	159.4	149.71
	专项债务（亿元）	157.14	182.32	228.08
地方政府债务余额	一般债务（亿元）	132.53	134.49	137.08
	专项债务（亿元）	155.37	180.5	226.72

（三）项目基本情况

1、参与主体

主管部门：池州市住房和城乡建设局

实施单位：池州市住房和城乡建设局

2、项目基本情况

（1）项目名称：池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程。

（2）项目建设地点：安徽省池州市主城区。

党的十九届五中全会明确提出实施城市更新行动，推动城市高质量发展，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，对全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。

近年来，随着城镇化和房地产市场的快速发展，一大批设施完备、

功能齐全、服务规范的住宅小区相继投入使用，极大地改善了人民群众的居住环境和生活品质。与此同时，还有部分设施不完备、功能不齐全、安全隐患多、管理服务不规范的老旧住宅小区有待于加强改造整治。2015 年中央城市工作会议指出“要有序推进老旧小区综合整治，为今后一个时期，加快老旧小区综合整治、有效提升人居环境指明了方向。

老旧小区综合整治是解决城市发展不平衡不充分问题、实现人民群众对美好生活向往的重要举措之一，为改善老旧小区居民的生活环境和居住条件，进一步提升城市形象，结合城市更新行动要求，提出池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程。本次改造涉及池州市城区 23 个老旧小区（含独栋住宅），大部分始建于上世纪九十年代左右，部分建于 2001 年至 2005 年。小区内建筑以多层为主，建筑密度较大。小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状排水系统、道路系统、环境系统、安防系统、消防系统、弱电系统、燃气等配套设施严重破损或不健全，小区交通拥堵，占路为市、乱堆乱放、乱涂乱画等现象十分突出，环境卫生脏乱差，占用公共场地、楼梯通道、小区绿地、消防通道等侵害公众利益行为屡禁不止，造成了重大安全隐患，严重影响了市民生产生活和正常秩序。

表 1-2 本项目拟改造小区情况

序号	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	涉及建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质
1	秋浦街道翠微社区	翠微苑 A 区	758	26	6.1	1992	商品房
2	秋浦街道翠微社区	翠微苑 B 区	655	30	8.2	1992	商品房
3	秋浦街道翠微社区	翠微苑 C 区	821	25	8.5	1992	商品房
4	秋浦街道翠微社区	翠微苑 D 区	735	25	6.4	1992	商品房
5	秋浦街道翠微社区	翠微苑 E 区	725	29	7.1	1992	商品房
6	秋浦街道翠微社区	翠微苑 F 区	875	27	7.3	1992	商品房

序号	所在街道及社区	小区名称	涉及户数(户)	小区内楼栋数(栋)	涉及建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质
7	清风街道百荷园社区	交警队宿舍	43	3	0.4	1995	房改房
8	清风街道府学社区	城北小区	118	4	1.1	2001	商品房
9	清风街道府学社区	城北新村	48	3	0.4	2003	商品房
10	清风街道城北社区	天都清华园	164	7	1.84	2003	商品房
11	清风街道清风社区	黄梅小区	383	20	3.64	1998	房改房
12	清风街道清风社区	建经宿舍	156	9	1.4	1990	房改房
13	池阳街道清风社区	气象局宿舍	78	2	0.6	1990	房改房
14	池阳街道清风社区	公安局宿舍	6	1	0.054	1990	房改房
15	池阳街道清风社区	自建房	3	1	0.046	1990	自建房
16	池阳街道秀山社区	城防区宿舍	39	3	0.2	1960	房改房
17	池阳街道秀山社区	百大南苑西区	155	4	1.52	2005	商品房
18	池阳街道南馨园社区	百大南苑东区	160	4	1.95	2005	商品房
19	池阳街道南馨园社区	南馨园	841	15	10.7	2004	商品房
20	池阳街道南馨园社区	秀山美地B区	130	5	1.6	2005	商品房
21	池阳街道清风社区	清风名苑	212	7	2.1	2005	安置房 商品房
22	杏花村街道城西社区	杏花诗苑	150	150	4.5	2005	商品房
23	池阳街道古舜社区	区政府宿舍	20	1	0.14	1993	房改房
合计			7275	401	75.79		

为创建全国文明城市，进一步打造宜居宜业的人居环境，完善城市基础设施，提升城市环境质量，按照市委、市政府的安排部署，根据《城乡规划法》、《道路交通安全法》、《治安管理处罚法》、《城市市容和环境卫生管理条例》等法律法规规定，经市委、政府相关部门研究决定开展池州市主城区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造工作。

(4) 项目建设内容和规模

1) 建设规模

本次主要对池州市主城区 23 个老旧小区（含单栋住宅）现状市政基础设施、公共服务设施及小区整体面貌进行整治，涉及住户 7275 户，住房 401 栋，建筑面积 75.79 万平方米。

2) 建设内容

拟提升改造小区道路、机动车停车场、非机动车停车场、给水工程、雨污管网、强弱电设施、燃气管道、消防设施、路灯（庭院灯）、小区智慧化（视频监控、车行道闸、人行门禁系统）等，拆除违建物、小区内部环境整治，并改造小区周边道路、停车场、文化健身活动广场、养老、卫生公共服务设施等。

①基础设施改造

A. 改造小区围墙长度约 8311 米。

B. 内部道路及其附属工程

本项目对项目区道路及其附属工程进行整治，拟提升改造沥青砼路面 137800 平方米、机动车停车场 116741 平方米（停车位约 5306 个，充电桩 1852 个（停车位的 35%配备））、非机动车停车场 14609 平方米（设置顶棚、充电桩 2183 个，总户数的 30%配备）。

C. 给排水工程

本项目拟提升改造（更换）给水管网 72162 米，雨水管网改造 41531 米，污水管网改造 34319 米，更换破损落水管约 49016 米，配套建设雨水检查井、雨水口、少量化粪池等。

D. 供电工程

本项目拟将现状非埋地铺设的强弱电管线进行直埋地改造，共改造强弱电管线约 19048 米。

E. 天然气工程

根据池州市主城区老旧小区的实际情况，统筹规划，摸清情况，结

合工程施工难易程度，居民需求状况，管道燃气改造规划，制定老旧小区管道燃气改造实施方案，促进老旧小区居民早日用上管道燃气。本次计划改造天然气管道长约 5425 米。

F. 智能化、消防工程

本项目拟对安防、消防设施进行整治，新增智能化系统。项目拟建设智能化系统 296 套（包含车行道闸、人行门禁、视频监控系统等）、消防设施 296 套。

G. 环境改造

本项目拟对现状违章违建建构筑物进行整治，并将拆除的建筑垃圾清运到建筑垃圾场。本次拆除违章违建建构筑物 34 处。

本项目拟对老旧小区现状绿地系统进行改造，拟改造绿地 219505 平方米。

对内部主要道路老旧破损路灯进行更换，并在小区内安装庭院灯，本次拟更换及新购路灯和庭院灯 2743 盏。

为部分老旧小区更换新型垃圾桶 1218 个。

对小区住宅楼道梯梯扶手及栏杆进行防腐和防锈油漆处理，对外墙及楼道墙面进行补平和乳胶漆刷新处理，面积约 166180 平方米。

小区内部调协快递柜、自动售卖机等便民服务设施 32 处。

②周边配套基础设施和公共服务设施改造

A. 改造小区周边道路路面面积约 48333 平方米。

B. 改造照明路灯 393 杆，设置道旗广告 393 处。

C. 改造人行道 3763 平方米。

D. 改造给水管网长 6042 米，雨水管网 8055 米，污水管网 7436 米，燃气管道 6444 米。

F. 改造小区周边公共文化健身场地 15375 平方米，改造社区便民市

场、养老、卫生等服务用房 34800 平方米。

项目主要工程量见表 1-3。

表 1-3 主要工程量汇总

一	小区内部基础设施改造																	
小区名称	道路 (m²)	机动车停 车场 (m²)	非机动车 停车棚 (m²)	雨水管网 (m)	污水管 网 (m)	给水管 (m)	立管 (m)	绿地 (m²)	路灯 (盏)	强弱电 改造 (m)	小区智慧 化系统 (套)	消防 (套)	围墙 (m)	环卫 (个)	便民服 务点 (处)	天然 气管 网 (m)	拆违 (处)	外墙楼 道刷新 (m²)
翠微苑 A 区	11091	10839	1364	2551	2218	6064	6064	19409	222	1664	26	26	510	78	2	166	2	12200
翠微苑 B 区	14909	10644	1179	4473	2982	9825	5240	26091	298	2236	30	30	895	90	2	224	3	16400
翠微苑 C 区	15455	13341	1478	4636	3091	12315	6568	27045	309	2318	25	25	927	75	2	232	2	17000
翠微苑 D 区	11636	11944	1323	3491	2909	7350	3675	17455	233	1164	25	25	698	75	2	175	2	12800
翠微苑 E 区	12909	11781	1305	3873	3615	7250	3625	19364	258	1291	29	29	775	87	2	194	3	14200
翠微苑 F 区	13273	14219	1575	2655	2655	8750	4375	19909	265	1327	27	27	531	81	2	199	2	14600
交警队宿舍	727	699	77	145	145	430	215	1091	15	73	3	3	29	9	2			800
城北小区	2000	1918	212	600	560	1180	590	3000	40	200	4	4	120	12	1		1	2200
城北新村	727	780	86	145	145	480	240	1091	15	73	3	3	29	9	1		1	800
天都清华园	3345	2665	295	1171	1004	1640	820	5018	67	335	7	7	234	21	1		2	3680
黄梅小区	6618	6224	689	1324	1324	3064	1915	9927	132	662	20	20	265	60	2	1985	2	7280
建经宿舍	2545	2535	281	509	509	1560	780	3818	51	255	9	9	102	27	1	509	3	2800
气象局宿舍	1091	1268	140	218	218	780	390	1636	22	109	2	2	44	6	1	327	2	1200
公安局宿舍	98	98	11	20	20		12	0			1	1		3	1			108
自建房	84	49	5	17	17		15	0			1	1		3	1		1	92
城防区宿舍	364	634	70	73	73		117	0			3	3		9	1			400
百大南苑西区	2764	2519	279	553	553	1550	775	4145	55	276	4	4	111	12	1	829	2	3040
百大南苑东区	3545	2600	288	1064	886	1600	1280	6205	71	355	4	4	213	12	1		2	7800
南馨园	19455	13666	3028	9727	7782	3364	8410	29182	389	4864	15	15	1945	60	2		3	32100
秀山美地 B 区	2909	2113	234	1455	1164	1950	1300	5091	58	582	5	5	318	15	1			3200
清风名苑	3818	3445	382	1145	764	1060	2120	6682	76	382	7	7	229	21	1	496	1	4200
杏花诗苑	8182	2438	270	1636	1636	1950	450	13091	164	859	45	45	327	450	1			9000

区政府宿舍	255	325	36	51	51		40	255	3	25	1	1	10	3	1	89		280
合计	137800	116741	14609	41531	34319	72162	49016	219505	2743	19048	296	296	8311	1218	32	5425	34	166180
二	小区周边基础设施及公共服务设施改造																	
小区名称	外部道路（㎡）	外部人行道（㎡）	路灯（杆）	给水管（m）	雨水管（m）	污水管（m）	燃气管道（m）	文化健身场地（㎡）	社区便民养老卫生服务用房（㎡）									
翠微苑小区	9909	1982	83	1239	1652	1524	1321	3964	8500									
交警队宿舍	8614	2584	72	1077	1436	1325	1148		9800									
城北小区	7000	2100	58	875	1167	1077	933	2800										
城北新村	5159	1548	43	645	860	794	688	2064										
天都清华园	4123	1237	34	515	687	634	550	1649										
黄梅小区	3336	1001	28	417	556	513	445	1335										
建经宿舍	1995	599	17	249	333	307	266	798										
气象局宿舍	2041	612	17	255	340	314	272	816	11300									
公安局宿舍		0	0	0	0	0	0											
自建房		0	0	0	0	0	0											
城防区宿舍	55	16	0	7	9	8	7											
百大南苑	415	166	3	52	69	64	55	166										
南馨园	532	160	4	66	89	82	71	213										
秀山美地	2918	875	24	365	486	449	389	1167										
清风名苑	436	131	4	55	73	67	58	175										
杏花诗苑	573	172	5	72	95	88	76	229	5200									
区政府宿舍	1227	491		153	205	189	164		5200									
合计	48333	13673	393	6042	8055	7436	6444	15375	34800									

（5）项目建设方案

1) 总体规划布局

符合现行的国家有关建筑设计规范、规程和规定。设计符合现行的国家有关建筑设计规范、规程和规定并结合现状情况设置。为小区居民提供优美舒适的生活环境，完善小区配套设施。

本项目为老旧小区改造工程，技术指标如下：

改造老旧小区总用地面积约 68.9 万平方米。

- ①绿地率： $\geq 25\%$
- ②停车位数量：非机动车达到 0.9 个/户，机动车达到 0.58 个/户
- ③道路等级：小区道路；
- ④交通等级：轻交通；
- ⑤设计车速：10Km/h；
- ⑥机动车道结构荷载标准：BZZ—100；
- ⑦设计年限：10 年（沥青砼面层）；
- ⑧道路控制纵坡：最大纵坡：一般 $\leq 3\%$ ，最小纵坡： $\geq 0.3\%$ ；
- ⑨道路横坡：1.5%；
- ⑩地震烈度：7 度。

本工程为老旧小区改造项目，室外竖向基本维持现状高程。

2) 路网改造

①改造道路

小区内主要道路不足 5 米拓宽至 5 米。

小区内增设停车场的道路，宽度不低于 5.5 米。

保持原有混凝土道路不变，面层铺设透水沥青，新增道路为沥青道路。

现状混凝土侧石改为花岗岩侧石。

②新建道路

对部分小区内通行不便区域，新增加 4 米道路及进出口标识便于通行，沥青砼道路，为提升海绵城市改造水平，可采用透水沥青。

③道路结构

A. 项目区部分道路由混凝土路面改造为沥青混凝土路面，改造后路面结构如下：

40 mm 厚中细粒沥青；

60mm 厚粗粒沥青；

自粘式玻璃纤维格栅；

洒布粘层油；

原道路。

B. 项目区部分道路新建沥青混凝土路面，路面结构如下：

40mm 厚细粒沥青砼；

60mm 厚中粒式沥青；

200mm 厚 C25 混凝土；

200mm 厚水泥稳定碎石垫层；

素土夯实。

②侧石改造

混凝土侧石质量较差，本次改造拟以花岗岩路缘石（600×150×400）代替。侧石的高度为 12 cm～15 cm，以减少机动车碾压。

③人行道铺砖改造

本项目拟对所有老旧小区人行道铺装进行整体更换，人行道以透水砖代替。

人行道结构层如下：

60 厚青灰色广场砖面层、碎石子填缝；

50 厚粗砂干拌；

200mm 厚 C20 无砂大孔混凝土；

150mm 厚级配碎石垫层；

素土夯实。

3) 停车位改造

本项目对小区内及周边现状破损停车位（以植草砖、混凝土停车位为主）进行改造，拟将现状植草砖、混凝土停车位改为透水沥青混凝土停车位（采用混凝土面层上划线方式确定停车位），结构层同道路；在现状绿地中增设的停车位为透水砖停车位。

① 机动车停车位

改造后小区机动停车位平均每户 0.58 辆。

新建停车场的停车位为沥青砼铺设，在原道路上的划线停车位为普通沥青面层停车位，绿地中增设的停车位为透水砖停车位。

有条件的停车位增位机动车充电桩。

② 非机动车停车位

对有储藏室的老旧小区，住户非机动车位不予考虑。

对无储藏室的老旧小区，改造后达到非机动车位每户 0.9 辆。

拆除老旧现状内现状破旧、不符合标准的非机动车棚，原地重建。

非机动车停车位增设充电设施。

透水停车位结构：

5cm 厚 C30 彩色透水混凝土

12cm 厚 C30 本色大孔透水混凝土

18cm 厚级配碎石底基层

压实路基

4) 给排水系统改造

①排水管线整体改造

对现状为合流制的排水方式的小区，拟新建污水管道，接至市政主污水管道内，原合流管道改为雨水管道，已达到小区雨污分流的效果；

根据小区道路改造的平面布局及竖向设计，在道路的最低点处和局部拓宽的地方增设或调整雨水口接至主雨水管道；

对原有化粪池尽量清理到位，能利用的尽量利用，如有需要适当增设。

②建筑 LID 改造

建筑散水、低洼处设置排水盖板沟（如盖篦 U 型槽）将径流导入周边绿地，如有可能，通过下沉式绿地进行调节。

③建筑防涝改造

道路进入单元入口处设置反坡，削减道路径流对居民楼的影响。

④阳台污水截流改造

对主城区老旧小区阳台未单独设置污水管道的，应制定改造或整治计划，增设污水管道。拟改造小区中存在洗衣废水接入建筑落水管情况，当建筑落水管有阳台污水接入时，考虑在屋面雨水接入 LID 设施前将阳台污水截流。原阳台洗衣机接入的雨水立管做为废水接废水干管，排至原小区污水管网。在最后混接位置以下将雨水立管截断，设 De50 弃流管将阳台污水截流排入小区污水井；同时考虑大雨量时雨水排放，设置三通将常规雨水旁路引入 LID 设施。同时在原管道旁边，新增一根 DN300 的雨水立管，从楼顶直接落地，引到地下的雨水管网，形成雨水、污水两套立管。

⑤污水管网改造措施

疏通现状堵塞的污水管网。

新建的污水管网就近接入附近的市政污水管网。

污水管材选用混凝土管。

5) 天然气改造

管道以沟埋敷设为主，根据地形条件，采用弹性敷设、冷弯、预制热煨弯管，以适应管道在平面和竖向上的变化。

管道敷设时在水平和纵向转角处，优先采用弹性敷设来实现管道方向改变，以减小沿途摩阻损失和增强管道的整体柔韧性；当在弹性敷设受地形条件限制时，采用曲率半径为 5D 的热煨弯管。

管沟回填应先用细土回填至管顶以上 0.3m，才允许用土、砂或粒径小于 100mm 的碎石回填并压实。管沟回填土高度应高出地面 0.3m。

石方地段的管沟应超挖 0.2m，并采用细土垫实超挖部分，以保护管道外防腐层。考虑到本工程实际情况，本工程一般地段管顶最小覆土层不小于 1.2m。

6) 墙面楼道维修工程

A. 外墙

对片区内 23 个老旧小区外立面进行整治，现状小区住宅外墙面上存在的灰尘、灰垢，阳台及晾衣架、空调机等处的水渍、锈斑等污物，此次整治主要以粉刷为主，粉刷色彩的采用应与周边建筑色彩相协调。

清理墙面：以铲刀清除墙面已松动的腻子层。用铲刀无法清除的腻子层，可以用小锤子轻轻敲击，如果没有空鼓的声音，并且敲后仍不松动的地方可以保留原有的基层。

清洗墙面：清洁表面的浮尘、油污。

修补墙面：用耐水腻子对局部损坏部位进行修补完整，找平整个墙面。

涂刷底漆：待腻子层充分养护固化干燥后，涂刷 1—2 遍底漆，并且防止漏涂。

涂刷面漆：待底漆完全干燥后，涂刷两遍面漆。涂料涂刷时禁止过量兑水，尤其是深颜色的涂料兑水过多可能导致浮色发花等不良现象。面漆颜色要与原有外墙颜色色系保持一致。

墙面现有太阳能管道全部穿防冻阻燃保温棉并用直径为 32mm 不锈钢管卡固定排列整齐。

B. 楼道内墙：

各小区住宅楼道内墙壁污浊，“牛皮癣”现象严重，本次对小区楼道进行全面粉刷，楼道墙面先将旧墙面清除干净，用砂纸将墙面满磨一遍，刷去表面浮粉；再用腻子嵌平，白色乳胶漆一底二涂。

7) 小区内其他基础设施改造

① 路灯工程改造

路灯电缆采用 VJT-1KV 低压电缆，穿 PE 管埋地敷设；路灯电缆管埋深 0.5 米，路灯电缆过道路时，须穿 RC100 热镀锌管；庭院灯安装距道路边线 0.5 米。

专敷 L50×5×2500 镀锌角钢作为人工接地体，接地电阻小于 4，路灯杆、路灯控制箱均须接地。接地装置构件须镀锌防锈。

每 25 米设置一处路灯，小区内共设置庭院灯或更换现状路灯 2743 盏。

② 环境改造

环境改造的指导原则：尽可能保留现状现状植物进行补植，绿地需简洁、灌木为主，提升小区内绿地覆盖率。

因绿地空间狭小狭小，不适宜种植高大乔木，以乡土小乔木绿地规划布局上，主要依靠树木围合绿地空间，自然式种植为主。采用小乔木和灌木来强调道路空间，减少交通对住宅建筑和绿地环境的影响。

建议对底层住户庭院随意开门进行控制，且整治居民庭院内环境；

同时，破除庭院前硬地为绿地，加强居民的环境保护意识教育，不随意破坏小区绿地，尽量多布置绿地，增加小区绿地率，尽可能使小区全体居民享受更多绿地空间。

③围墙整治

小区现状围墙不闭合，使其能封闭管理。

④消防设施改造

给水消防设施改造：经现场调查发现，部分小区内部无可以正常使用的消防栓，存在着严重的安全隐患。本次改造结合小区给水主干管，小区共需增设 296 套消防设施并设置消防登高面标识；每个消防栓的安全保护半径为 120 米。

⑤环卫设施改造

沿小区居民楼出入设置垃圾收集桶；

对小区没有及时清理的垃圾，安排专人清运，送往小区周边垃圾收集站。

⑥智能化设施改造

本次智能化设施改造拟为小区配备高清监控系统，监控系统网络数据线结合天网工程接入公安部门；设置车行道闸、人行门禁。根据拟改造小区现状情况，共建设智能化设施 296 套。

⑦违建改造

本项目拟对项目区现状违章违建构筑物进行整治，拟拆除违建构筑物，经统计估算，需要拆除的违建共 30 处，将拆除后的建筑垃圾清运到建筑垃圾场。

⑧便民设施改造

小区内部调协快递柜、自动售卖机等便民服务设施 32 处。

8) 周边配套基础设施和公共服务设施改造

①小区周边道路

A. 规划小改造小区周边道路面积约 48333 平方米。

项目区周边路网现状均为砼路面，随着地块的开发，部分路段的路面病害严重，局部出现断板、坑洞等病害，影响车辆行驶的舒适性及行车安全性。本项目拟通过对连接居住区的道路进行改造，修复砼路面病害，加铺沥青面层等措施提升道路的品质，并对道路网、照明等配套设施进行提升，从而加强居住区与其它区域的交通联系，改善项目区居民生活环境和出行交通条件。

B. 改造道路沿线照明路灯 393 杆，设置道旗广告 393 处。

C. 同步改造周边道路人行道 13673 平方米，对破损或不平的人行道进行重新铺装，铺设透水砖，满足海绵城市要求。

D. 对沿线老旧市政管网进行提升改造，改造给水管网长 6042 米，雨水管网 8055 米，污水管网 7436 米，燃气管道 6444 米。

②小区周边公共文化健身场改造

随着居民生活水平的提高，对文化健身活动的需求也日益旺盛。而目前老旧小区及周边市民文化健身活动场地基本未设置。本次规划利用小区及周边闲置建设用地建设市民文化健身场地，主要为翠微苑小区、秀山门广场、建设西路、秀山路、烟柳路、城北花园小区市民文化健身场地提升改造。主要对场地进行清理后进行铺装，并设置一定的健身器材，满足小区居民文化健身需求。

③社区便民养老、卫生等服务用房改造

本次规划对老旧小区及周边闲置的生活服务用房进行改建，作为小区生活便利服务用房、养老用房等用途。主要包括：室内改造、给排水、电气、消防、暖通改造工程。

室内改造工程：室内所有现状地面全部铺设为 600×600 防滑地砖；

内墙面铺贴墙面砖；一层入口大门及疏散楼梯无障碍改造；设置宣传栏，及 LED 电子显示屏，设置休息塑料座椅，供居民休息使用；对房屋翻新处理，地面铺设木地板、墙面及顶棚涂刷乳胶漆。

给排水改造工程：现状排水管道予以全部拆除，重新敷设管道；场内排水设施结合主通道走向单独设置，采用暗沟排水，排水沟深度不小于 20cm，宽度不小于 25cm；污水排放口设隔离过滤设施；使用不锈钢或耐腐蚀、易清洁的材料制作，并在出水口设金属格栅与地漏；设置沉降池，通过沉降池进入市政管网，设置专门的垃圾房。

电气改造工程：对现状电路进行全面升级改造，提高线路的负荷能力，以满足日常空调、照明等使用需求，电线采用暗线套管铺设；设置电子显示屏，显示相关信息；安装视频监控系统。

消防改造工程：增设喷淋系统及手提式灭火器。

暖通改造工程：设置多联机空调机组，设置低噪音排风机，确保室内空气清洁。

（6）项目实施管理

由项目建设单位承担项目建设前期的各项准备工作。如办理勘察设计、招标代理和工程施工的委托手续及签订相应的合同和协议；提供设计必需的基础资料；申请或订购设备和材料；负责项目施工管理及竣工验收交付使用等。

项目组织实施实行法人负责制、招投标制、合同制与监理制。项目单位成立了项目工程部，由项目单位分管领导担任项目总指挥，项目组成员分别负责该项目的策划、筹备、招投标、工程建设管理和档案管理。财务室负责项目的资金管理。

项目在建设过程中，对环境的影响主要是施工期间的噪音和运输污染，及项目运营期间的垃圾、污水等污染，项目单位可以制定文明施工、

雨污分流、垃圾收集等措施，克服项目对环境的消极影响。

通过项目建设，解决池州市城区老旧小区（含独栋住宅）现状问题，健全和完善主城区老旧小区公共基础设施及服务设施建设，推动城市结构调整优化和品质提升，建设宜居城市、绿色城市、人文城市以及智慧城市，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，促进经济社会持续健康发展。

（7）项目建设计划

项目计划建设期 29 个月，即 2023 年 8 月～2025 年 12 月。项目统一规划，分年度建设。

因项目债券期 20 年，专项债券期限小于运营期，项目计算期按 23 年计，从 2023 年至 2045 年，最后一期还款期限为 2045 年。

二、经济社会效益分析

（一）项目建设的必要性

党的二十大报告提出，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要提出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。到“十四五”时期末，力争基本完成 2000 年年底建成的需改造城镇老旧小区改造任务。本项目建设的必要性主要体现在以下几方面：

1、项目的建设是满足居民不断提高的生活质量水平的需要

随着我国经济的快速发展，人民群众对生活质量的要求也与日俱增。其中环境质量的改善是提高生活质量和生活水平的最主要内容。项目的建设实施，对老旧小区及周边配套基础设施进行改造，解决市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、缺少停车位等突出问题，是补短板、惠民生、稳投资、扩内需的重大民生工程。项目实施坚持尊重居民意愿、能改则改的原则，进一步筑牢群众满意度这根“标准线”，围绕满足居民生活便利需要，将小区环境空间整治、停车设施完善改造、增设文化体育、便民服务设施等列为老旧小区改清单，确保真正改到群众心坎上。同时将小区内部改造、周边与跨区域资源统筹起来，从片区层面完善公共服务功能，为群众打造便利生活圈，让老城区焕发活力，高质量推进老旧小区改造。项目建设有利于居民生活环境和生活质量的改

善和提高，有利于人民精神生活的健康发展，有利于提高政府的形象，增强对党和政府的向心力。

2、项目实施是促进社会和谐稳定、全面建设社会主义现代化的需要

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是促进社会和谐稳定、全面建设社会主义现代化的需要。

目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区的综合治理，危房和非成套住房改造，到 2020 年基本完成现有的城镇棚户区、城中村、危房和老旧小区改造。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）中也明确指出：到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

人民城市人民建，人民城市为人民。城市是人类居住生活的重要场所，城市建设关乎百姓生活方方面面。本次拟改造的老旧小区绝大

多数小区始建于上世纪九十年代左右，小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状配套设施严重破损或不健全，严重影响了项目区市民生产生活和正常秩序，是项目区人民生活环境提高的严重制约因素，亟待解决。通过项目实施，补齐老旧小区停车、道路、水电气、污水与垃圾处理等方面的短板弱项，越来越多的老旧小区从凌乱的老院落变成宜居整洁的新小区，不断提升居民生活的幸福指数，促进社会和谐稳定。

3、项目建设是实施城市规划和城市建设的需要

池州市发展规划提出，按照“国际生态休闲城市”的定位，进一步彰显生态特色，增强文化魅力，完善旅游功能，提升宜居品质，提高智能化水平，打造碧水青山、绿色低碳、人文厚重、和谐宜居的人居城市。构筑疏密有致空间结构。优化城市规划区“一主两翼”、中心城区“滨江环湖、组团布局”、主城区“东湖西村、北港南站”的空间布局，充分利用自然山水格局合理确定组团增长边界，推动组团间山体水系、生态廊道自然隔离，建设组团间大运量、高密度快速通道系统，构建富有特色的、低碳生态的城市布局结构和城市空间形态。

由于此次拟改造老旧小区位于池州市主城区内，其现状与池州市规划发展定位——“国际生态休闲城市”的目标差距较大，极不协调，同时其现状也严重影响城市面貌和形象，降低了城市品位，从城市建设发展的角度，必须对主城区老旧小区进行整治改造。项目实施完善配套市政和公共服务设施，有利于改善城市环境，提升城市承载能力。项目

实施有利于改善居民的生活水平，推进城市高质量发展。

4、项目实施是发展城市经济、增加就业的需要

老旧小区改造，不但能消化一部分建筑市场的投资需求，而且不会影响到房价的稳定。因此老旧小区改造（含单栋住宅）是城市建设投资的重要渠道。本项目主要对拟改造的老旧小区（含单栋住宅）内部道路交通设施、给排水设施、照明系统、消防系统、智能化系统、环卫设施等基础设施、公共服务设施进行整治，同时配套海绵城市建设，总投资约 46406 万元。由此而产生的工程及相关配套服务将为城市带来一系列经济活动，而与其关联的服务业市场、建材市场都将成为受益者，对于活跃城市经济、繁荣建筑市场、增加就业机会都将作出贡献。通过项目实施对老旧小区周边公有房屋、公共低效闲置用地、机动车泊位、公共广告位等存量资源开展活化利用，提供公益服务的同时增加商业收入。改造项目完成后，随着商业网点的增加，还将衍生出更多的商业服务业市场。因此，项目的实施将为发展城市经济、增加就业带来诸多积极因素。

通过本项目建设，完善老旧小区基础设施，提升其环境质量，以彻底改善项目区群众人居环境，提高民众生活质量，并为全国文明城市和皖南名城、发展经济、增加就业等创造条件，项目的实施是十分必要的。

（二）经济效益

1、项目建设改变了项目区现状不良外貌与环境，将大大提升池州市旅游城市形象，增强了池州市的旅游竞争力，将加速池州市旅游业的

发展。

2、项目实施后，项目区小区功能完善，配套齐全，有了良好的居住环境、卫生服务环境、基础教育环境，必然带来安居乐业、社会和谐，从而促进当地经济发展。

3、本项目的建设会增加相关需求，拉动相关产业如建筑业、商业、服务业的发展。

（三）社会效益

1、本项目建设大大改善了项目区居民的居住环境，良好的生态环境、卫生环境与安全环境不仅有利于保障居民的健康水平，同时也有利于建立良好的社会秩序，维护社会安定，促进社会和谐。

2、本项目建设提升池州市的外在形象，增加招商竞争力，提高了池州市承接产业转移的能力，产业转移将带来大量的就业机会，促进充分就业。在充分就业的条件下，能够增加收入水平，使人民生活得到不断改善，从而加快共同富裕的现代化社会进程。

3、本项目实施后，项目区将变为环境优美、功能完善、基础设施配套的高品质社区，大大提高了居民的生活质量，缩小了城市的区域差距，促进了社会的全面发展和城市的协调发展。

4、本项目的实施，可有效改善和保护项目区生态环境，促进经济、社会与自然的协调发展。

5、本项目的实施，提升了项目区居民的人居环境质量，提高其生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向

心力和凝聚力。实施老旧小区改造，可带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

（四）生态效益

通过项目实施，提升老旧小区环境质量，提高居民的环保意识，有利于提升居民生活质量，创造优美的居住环境。

总之加强城市老旧小区整治民生工程，切实改善社区人居环境，既是城市治理和统筹发展的题中之义，也是党和政府执政为民服务群众的必然要求。实施本项目，完善项目区基础设施建设，提升项目区人居环境，项目建设具有社会公益性。

三、投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资

1、项目合规情况

地方政府非标专项债重点支持用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施(含粮食仓储物流设施)、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目为保障性安居工程建设。根据《产业结构调整指导目录》（2019年本），本项目属于鼓励类中“二十二、城镇基础设施”，故项目的建设符合国家产业政策的要求，符合池州市国民经济和社会发展规划等相关要求。

本项目目前已经完成立项审批、用地与规划选址、可研批复等前期工作。具体如下：

1）项目已取得池州市发改委关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程建议书的批复，文号“池发改审批〔2023〕312号”，项目代码 2308-341700-04-01-444423；

2）项目不涉及新增建设用地，池州市自然资源和规划局已出具无需办理用地预审和规划选址手续的证明；

3）项目已取得池州市发改委关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复，文号“池发改审批〔2023〕338号”；

4）对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，池州市生态环境局已出具项目无需开展环境影响评价工作的函。

2、项目投资估算

（1）投资估算说明

1) 建设单位管理费：建设单位管理费是指项目筹建、管理、验收总结等工作所发生的费用，以“单项工程费用”为基础，乘以按照工程项目的不同规模分别制定的建设单位管理费费率计算。根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）相关规定，结合目前当地市场行情计列。

2) 工程监理费：根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）等国家有关收费规定，结合目前市场行情计取。

3) 招标代理服务费：参照国家计委计价格【2002】1980号文《招标代理服务收费管理暂行办法》计列。

4) 前期工作费：包括项目建设书、可行性研究报告编制费等，参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（[1999]1283号）确定。

5) 工程勘察设计的费用：为委托勘察设计的单位进行勘察设计的费用，根据国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）等国家有关收费规定，结合目前市场行情计取。本项目勘察设计的费率按第一部分工程费用的2%计列。

6) 土地费用：本项目不涉及。

7) 工程造价咨询费：按现行《安徽省建设工程造价咨询服务项目及收费标准》相关规定计取。

8) 工程保险费：根据项目所在地，同类已建工程公布数据，结合目前市场行情计取。

9) 流动资金：暂不计。

10) 设备费用

本项费用根据市场询价估算，设备价格包括原价、运杂费和安装费。安装费用按国家有关部门的规定计取。

11) 其他如第三方审计、工程检测、保险等费用、按相关规定暂列。

12) 基本预备费

基本预备费是指在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，需要预先预留的费用。基本预备费按工程费用和工程建设其他费用两者之和乘以基本预备费率（6%）计算。

13) 涨价预备费

暂不计。

14) 建设期利息

本项目拟发行债券 12000.00 万元，其中 2024 年发行 2300 万元，2025 年发行 9700 万元，利率暂按 3.50% 计算，发行当年的半年不计息，本项目建设期利息 250.25 万元。

15) 债券发行费用：该项费用按照发行额度的 1.1% 计算，本项目拟专项债券 12000.00 万元，债券发行费用为 13.20 万元，计入项目总投资，由项目资本金支付。

(2) 投资估算

根据项目可研报告批复，本次专项债项目投资估算合计为 46406.23 万元，其中工程费用 40945.55 万元，工程建设其他费用 2425.23 万元，基本预备费 2772.00 万元，建设期利息 250.25 万元，债券发行费用 13.20 万元。投资估算见下表：

表 3-1 项目投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	工程量 (m^2 / m / 盏/套)	单价 (元)	建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他费 用	合计
一	第一部分：工程费用			16671.07	0.00	24274.47	0.00	40945.55
1	小区内部基础设施改造							
1.1	小区机动车停车场			3502.22		9260.00		12762.22
1.1.1	机动车停车位	116741	300	3502.22				3502.22
1.1.2	机动车充电桩	1852	50000			9260.00		9260.00
1.2	提升改造沥青砼路面	137800	320	4409.60				4409.60
1.3	小区智慧化系统	296	150000			4440.00		4440.00
1.4	改造给水管网	72162	360			2597.83		2597.83
1.5	环境工程	219505	100	2195.05				2195.05
1.6	雨水管网改造	41531	420			1744.30		1744.30
1.7	污水管网改造	34319	400			1372.76		1372.76
1.8	路灯工程	2743	3500			960.05		960.05
1.9	楼道刷新	166180	50	830.9				830.90
1.10	消防设施	296	20000	592.00				592.00
1.11	燃气管道	5425	950			515.42		515.42
1.12	更换破损落水管	49016	100			490.16		490.16
1.13	小区内非机动车停车场及充电桩	14609	250	365.23		36.52		401.75
1.14	强弱电改造	19048	180			342.87		342.87
1.15	围墙	8311	300	249.34				249.34
1.16	便民服务点等	32	8000			25.6		25.60
1.17	环卫工程	1218	200	24.36				24.36
1.18	拆除违建	34	3800	12.92				12.92
	小计			12181.61	0.00	21785.51		33967.13
2	小区周边基础设施及服务设施改造							
2.1	养老、卫生服务用房	34800	600	2088.00				2088.00
2.2	外部支路	48333	330	1594.98				1594.98
2.3	雨水管	8055	930			749.16		749.16
2.4	燃气管道	6444	970.22			625.25		625.25
2.5	污水管	7436	800			594.86		594.86
2.6	文化健身活动场地	15375	320	492.00				492.00
2.7	给水管	6042	600			362.50		362.50
2.8	人行道	13673	230	314.48				314.48
2.9	路灯	393	4000			157.20		157.20
	小计			4489.46	0.00	2488.96	0.00	6978.42
二	第二部分：其他建设费用							2425.23
1	工程建设前期费			$=0.1\% \times \text{工程费用}$			40.95	40.95
2	建设单位管理费			$=1.5\% \times \text{工程费用}$			614.18	614.18

序号	工程或费用名称	工程量 (m ² /m/ 盥/套)	单价 (元)	建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他费 用	合计
3	工程监理费			=1.1%×工程费用			450.40	450.40
4	勘察设计费			=2%×工程费用			818.91	818.91
5	招标代理费			=0.13%×工程费用			53.23	53.23
6	造价、审计及其他财务费用			=0.4%×工程费用			163.78	163.78
7	第三方检测等其他费用			=0.25%×工程费用			102.36	102.36
9	安全文明施工等措施费						120.00	120.00
10	工程保险费等			=0.15%×工程费用			61.42	61.42
三	预备费						2772.00	2772.00
1	基本预备费			=（一+二）×6%			2772.00	2772.00
2	涨价预备费			暂不计			/	/
四	建设投资合计							46142.78
五	建设期利息			暂不计			/	250.25
六	流动资金			暂不计			/	13.20
七	项目总投资							46406.23
	取整							46406

（二）资金筹措方案

1、资金来源

本项目估算总投资 46406.23 万元，资金来源由资本金和专项债券资金两部分组成。其中：

（1）资本金 34406.23 万元，占总投资 74.14%，本项目为政府投资项目，项目资本金来源为财政资金。项目资本金将在项目开工前到位，并根据施工进度按年拨付。

（2）累计申请专项债券资金 12000.00 万元，占总投资 25.86%，发行期限为 20 年。

表 3-2 资金筹措计划表（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	其他来源（含单位和社会资本方自有资金）	专项债券	市场化融资
46406.23	34406.23	/	/	12000.00	/
占总投资比例（%）	74.14	/	/	25.86	

2、分年融资情况

专项债券计划采取半年付息，到期一次偿还本金的方式偿还本息。
各年度债券发行计划如下表所示：

表 3-3 债券发行安排表（单位：万元）

发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
2024 年	2300.00	二十年	3.5%
2025 年	9700.00	二十年	3.5%

本项目不存在市场化融资情况。

（三）资金使用计划

项目总投资 46406.23 万元，建设期 2023 年投入约 2406.23 万元，建设期 2024 投入约 17300.00 万元，2025 年投入资金 26700 万元。

表 3-4 资金投入计划表（单位：万元）

序号	项 目		合计	建设期		
				2023 年	2024 年	2025 年
1	项目总投资		46406.23	2406.23	17300.00	26700.00
1.1	建设投资		46071.43	2406.23	17297.47	26439.08
1.2	建设期利息		315.00			250.25
1.3	债券发行费用		13.20		2.53	10.67
2	资金筹措		46406.23	2406.23	17300.00	26700.00
2.1	资本金	通过财政预算安排	34406.23	2406.23	15000.00	17000.00
		专项债券用于资本金部分	—	—	—	
		单位或社会资本方自有资金	—	—	—	
2.2	债务资金		12000.00		2300.00	9700.00
2.3	市场化融资		—	—	—	

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益涉及的相关内容

项目建设由实施单位委托建设单位组织开展，实施单位承担项目建设成本并享有项目所带来的收益。

1、收益涉及的相关政策

《投资项目可行性研究指南》

《池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程可行性研究报告》

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

《地方政府专项债务预算管理办法》（财政〔2016〕55号）

《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）

池州市类似项目同期市场价计算

2、覆盖群体分布

本项目主要为池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程，项目建成后提升了项目区居民的人居环境质量，提高了居民生活质量，促进经济社会持续健康发展。项目收益群体覆盖整个池州市主城区。

3、项目收入

根据本项目涉及的建设内容，项目收益主要来自老旧小区配套养老、卫生服务用房出租收入、便民服务设施出租收入、停车场及充电桩服务收入、广告位出租收入等。

（1）单价确定

根据项目区位及周边市场水平，项目初始运营时各种收入单价如表 3-1 所示。本项目综合考虑当地物价及收入水平等增长情况，预测单价每五年增加 5%。

表4-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	小区内停车收费	元/个. 年	720. 00
2	新能源汽车充电桩服务费	元/个. 小时	0. 60
3	非机动车充电服务费	元/个. 小时	0. 30
4	生活服务用房租赁费	元/平方米. 年	288. 00
5	便民设施场地租赁费	元/处. 年	20000. 00
6	道闸广告	元/个. 年	60000. 00
7	道旗广告	元/个. 年	400. 00

（3）运营负荷

项目建成后，运营期 2026 年充电收入经营负荷为 50%，2026 年达到 60%，2027 年达到 70%，后每年按 70%运营负荷；运营期 2026 年小区公共服务用房出租收入、车辆停车收入、便民场地租赁收入、广告收入经营负荷为 75%，2027 年达到 85%，2028 年达到 95%，后每年按 95%运营负荷。

（4）运营期

本项目于 2025 年 12 月竣工，2026 年 1 月投入使用，发债期为 20 年，最后一期还款期为 2045 年上半年，根据项目的性质、实际情况和类似工程，考虑还款期限，运营期为 19.5 年，即：项目建设期为 2023 年 8 月～2025 年 12 月，项目运营期为 2026 年 1 月～2045 年 6 月。

（5）收入测算

1）社区养老、卫生等公共服务用房出租收入

项目建成后将完成 34800 平方米的便民老年人活动室、卫生服

务用房等闲置用房改造，改造后作为公共养老、卫生服务用房等对外出租。通过 58 同城等网站查询池州市商业用房租金在 0.64-2.39 元/m²/天。基于谨慎性考虑，本项目公共服务用房租金按 0.80 元/m²/天（即月租金为 24.00 元/m²），并按照每五年增长 5.00%计算。

故运营期第一年社区便民养老、卫生等公共服务用房出租收入： $34800 \times 24 \times 12 \times 75\% / 10000 = 751.68$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 19667.21 万元。

	西街秀上 通达广场 58平 全天人流 年租金5 w... 贵池 - 乐天玛特 - 通达广场 经营中 临街门面 第1层 从 郭明艳 我爱我家 临街门面 临街 上水 下水 380V	58m ² 建筑面积	4166元/月 2.39元/m ² /天
	香樟里一楼门面233平方共一层。 贵池 - 商之都 - 香樟里那水岸 临街门面 第1层 从 罗先生 个人房东 临街门面 新房 上水 下水 外摆区	233m ² 建筑面积	4500元/月 0.64元/m ² /天
	池州学院商业街店铺转让 贵池 - 池州站 - 教育园区商业服务中心-5幢 经营中 档口摊位 第1层 从 王老帅 个人房东 档口摊位 可餐饮 上水 下水 外摆区	60m ² 建筑面积	3400元/月 1.89元/m ² /天
	长江南路，大润发与二中之间，客流大 贵池 - 乐天玛特 - 南餐园小区-东门 商业街店铺 第1层 从 朱女士 个人房东 商业街店铺 新房 可明火 上水 下水 外摆区	50m ² 建筑面积	2500元/月 1.67元/m ² /天

2) 小区内停车位收入

项目改造小区内停车场面积约 116741 平方米，停车位约 5306 个（含充电桩车位 1852 个），可收费停车位 3454 个。参照池州市物价局房产局发布的《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问

题的通知》（池价房[2013]56 号）文说明：“车辆停放服务费最高指导价标准：露天 30 元/辆·月；室内 40 元/辆·月。车位场地使用费最高指导价标准：露天 40 元/辆·月；室内 60 元/辆·月”。基于谨慎性考虑，本项目停车位收费（车辆停放服务费+车位场地使用费）按 60 元/辆·月，并按照每五年增长 5.00%计算。故运营期第一年小区内停车位收入： $3454 \times 60 \times 12 \times 75\% = 186.52$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 4880.06 万元。

（3）机动车充电桩收入

项目计划配备机动车充电桩 1852 个，可为车辆提供充电服务。

200 公里新能源汽车电池容量约为 31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为 15kwh，每个充电桩每天考虑 1 次周转。

根据合价商〔2015〕4211 号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，其中充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目只计算服务费收入。池州市贵池区停车场充电综合电费基本在 1.60 元/度，其中电费在 0.9 元/度左右，充电服务费在 0.7 元/度左右。结合池州市贵池区、安庆市充电站服务费收费标准，谨慎性考虑，本项目充电服务费按 0.60 元/度测算。

故运营期第一年机动车充电桩收入： $1852 \times 0.6 \times 15 \times 365 \times 50\% = 304.19$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 8728.75 万元。

名称	运营方	充电桩数量
安徽省池州市人民路快充站	国家电网	8
【地址】安徽省池州市贵池区秋浦街道平天湖生态湿地公园人民路南停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
安徽省池州市杏花村文化旅游区城市快充站	国家电网	16
【地址】安徽省池州市贵池区昭明大道与福康路交叉口东南方向杏花村停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流16个，交流0个		

安徽省黄山市祁门县祁门供电公司停车场充电站

充电桩数：快充：4个，慢充：0个
 充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
 支付方式：国网充电卡/e充电APP
 详细地址：安徽省黄山市祁门县新兴路210号祁门供电公司
 停车场

安庆市杨桥镇政府充电站

充电桩数：快充：4个，慢充：2个
 充电费：00:00~24:00:0.5800
服务费：00:00~24:00:0.5800元/小时
 支付方式：特来电APP
 详细地址：安徽省安庆市宜秀区228省道附近

安徽省黄山市休宁县休宁供电公司停车场1号充电站

充电桩数：快充：4个，慢充：0个
 充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
 支付方式：国网充电卡/e充电APP
 详细地址：安徽省黄山市休宁县黄山路休宁供电公司1号
 停车场

安徽省黄山市祁门县五里牌变电站停车场充电站

充电桩数：快充：4个，慢充：0个
 充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
 支付方式：国网充电卡/e充电APP
 详细地址：安徽省黄山市祁门县祁山镇五里牌变电站停车场

4) 非机动车充电桩收入

项目新建小区内非机动车充电桩 2183 个，可为非机动车辆提供充电服务。本着便民惠民原则，项目非机动车充电桩按照 1.2 元/次·个（电费+充电服务费）计取，其中充电服务费按 0.3 元/次·个计取，每个非机动车充电桩每天考虑 1 次周转，充电服务费=充电桩数量×每天使用次数×每次充电服务费单价×365 天×使用率。

故运营期第一年小区内非机动车充电桩收入：2183×1×0.3

×365×50%=11.95 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 350.89 万元。

5) 道闸、站牌广告位收入

项目计划配备小区道闸 22 个，可设置广告位 22 个。参考池州市贵池区 G318 墩上收费站站台立面广告位 5 年出租价格 52.3 万元（年均 10.46 万元），池州市铜冠花园 2#楼户外 LED 广告位出租价格（年均 37.43 万元）。本项目道闸广告暂按每个每年 6 万元计，年广告位收入=广告数量×年出租单价×使用率。

故运营期第一年度道闸、站牌广告位收入：22×6×0.75=99.00 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 2591.22 万元。

池州铜冠花园2#楼户外LED广告位3年使用权挂牌转让公告

标的编号	802705	查看次数	1181
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	112.3万元	交易情况	未交易
公告状态	已结束		
报名开始日期	2016年12月19日	公告开始日期	2016年12月09日
报名截止日期	2017年08月30日	公告截止日期	2017年08月30日

池州市贵池区G318墩上收费站站台立面广告位五年期经营权出租项目成交公告

发布时间: 2022-02-25 14:55 阅读次数: 1 【打印】 分享:  

出租标的名称池州市贵池区G318墩上收费站站台立面广告位五年期经营权。

出租标的评估结果（5年期）：人民币249,600.00元。

出租底价（5年期租金底价）：人民币250,000.00元。

交易价格：人民币523,000.00元

公告期：2022年2月25日—2022年3月3日。

特此公告。

联系人：张经理

联系电话：0566-2023567

6) 道旗广告位收入

项目小区周边道路可设置道路路灯灯杆道旗广告位 393 个。参考市场价格道旗广告位初始价格暂按 400 元/年·个计。

运营期第一年出租收入=可出租数量×单价×使用率=393×400×75%/10000=11.79 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 308.44 万元。

全国公共资源交易平台（安徽省·池州市）
池州市公共资源交易管理中心
ggj.chizhou.gov.cn

请输入关键字查询

首页 党的建设 政务公开 场地安排 交易信息 互动交流 监管信息 服务指南

网站首页 > 交易信息 > 国有产权 > 交易公告

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告

发布时间：2021-10-25 14:54 阅读次数：1 【打印】 分享：

交易公告 成交公告 合同公开信息

2021-10-25

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告

发布时间：2021-10-25 14:54

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告

发布时间：2021-10-25 14:54

一、出租方承诺

本出租方（池州市平天湖资产经营管理有限公司）拟公开出租持有的池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权，现委托安徽长江产权交易所有限公司（以下简称“安徽长江产权交易所”）按本公告内容在其网站及相关媒体上公开披露产权出租信息并组织交易活动。

- 1、本次出租标的权属清晰，我方对该产权拥有完全的处置权且实施产权出租不存在任何法律法规禁止或限制的情形；
- 2、本次产权出租是我方真实意愿表示，相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；
- 3、我方已认真考虑产权出租行为可能导致的企业经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险；
- 4、我方所提交的《池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告》及附件材料内容真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 5、我方已充分了解并承诺在产权出租过程中遵守有关法律法规和安徽长江产权交易所相关交易规则及各项规定，按照有关要求履行我方义务；
- 6、网络竞价系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常、竞价活动中断的，我方授权安徽长江产权交易所视情况组织继续报价或重新报价；
- 7、广告位经营权租赁合同签署后，我方承诺按照安徽长江产权交易所收费办法及相关交易文件的约定及时支付交易服务费用，不因与承租方任何争议或合同解除终止等任何原因拒绝交纳或主张退还交易服务费用。

我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有其他违法、违规行为，给交易相关方造成损失的，我方愿意承担相应的法律责任及相应的经济赔偿责任。二、出租标的情况

（一）出租标的名称：池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权（标的编号：22ADQ20210030）。

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权是指依照国家法律、法规及相关合同规定，通过池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位上发布经营性、自设性或公益性广告，取得收益的权利。

（二）出租标的基本情况：

- 1、出租标的涉及的灯杆道旗广告位位于池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路（池州汽车4S店集聚区），其中车山路灯杆道旗广告位127杆、长冲路灯杆道旗广告位75杆、双村路灯杆道旗广告位15杆、骏马路灯杆道旗广告位11杆，共计228杆，广告位规格均为700mm*2000mm*2块/杆。

三、标的资产评估情况

- 1、资产评估的委托方：池州市平天湖资产经营管理有限公司。
- 2、评估机构：安徽天元资产评估事务所有限公司。
- 3、评估基准日：2021年2月28日。
- 4、评估报告名称及文号：《池州市平天湖资产经营管理有限公司池州市灯杆道旗（车山、长冲、双村、骏马路）一年期经营权价值资产评估报告》（皖天元评报字〔2021〕第002号）。
- 5、评估对象：本次评估对象为池州市灯杆道旗（车山、长冲、双村、骏马路）一年经营权。
- 6、评估结果：委托方委托评估的池州市灯杆道旗（车山、长冲、双村、骏马路）两年期经营权于评估基准日2021年2月28日的市场价值评估值为人民币192,600.00元。
- 7、评估各案机构：池州市平天湖风景区管理委员会。

7）便民服务设施出租收入

项目建成后将对便民设施场地（快递柜、售卖机等）对外进行租赁，参考黄山市便民设施租用费，综合项目区位、人流量及类似便民设施市场情况，进行保守计算，本项目便民设施按20000.00元/处·年进行计取。本项目规划调协便民服务点32处，运营期第一年出租收入=可出租数量×单价×使用率=32×20000×75%/10000=48.00万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为1255.86万元。

关于在小区设置自动售卖便民设施的公示

黄山新安印象 2019-04-13 21:34

各位业主：

近期有多家供应商和物业接洽，希望在小区有偿租用场地安装瓶装饮用水和蔬菜自动售卖柜（每组柜子年场地租用费约30000元左右），为小区居民提供生活便利。

业委会经慎重研究，并会同物业进行了踏勘，初步考虑在G3-G4号楼之间丰巢快递柜边上安装两组自动售卖柜（其中一组柜子售卖瓶装饮用水，一组柜子售卖蔬菜），柜子安装好以后，不影响健身设施的正常使用。两组自动售卖柜的参考图片如下：

一、瓶装饮用水自动售卖柜



计算期内，项目总收入 37782.43 万元，测算明细见下表 4-2：

表 4-2-1 项目收入测算表（单位：万元）

序号	收益项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	便民服务用房出租收入	19667.26				1413.13	1622.61	1832.11	1832.11	1832.11	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00
	出租面积					751.68	851.90	952.13	952.13	952.13	999.73	999.73	999.73	999.73
	出租率					34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800
	出租单价					75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	小区停车位收入	4880.06				186.52	211.38	236.25	236.25	236.25	248.07	248.07	248.07	248.07
	经营负荷					75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/年）					720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	756.00
	车位数量					3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00
3	机动车充电桩收入	8728.75				304.19	365.03	425.87	425.87	425.87	447.16	447.16	447.16	447.16
	经营负荷					50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	服务单价（0.6 元/小时）					0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63
	数量					1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00
4	道闸广告	2591.22				99.00	112.20	125.40	125.40	125.40	131.67	131.67	131.67	131.67
	经营负荷					75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30
	数量					22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
5	道旗广告	308.44				11.79	13.36	14.93	14.93	14.93	15.68	15.68	15.68	15.68
	经营负荷					75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价					400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	数量					393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00
6	非机动车充电桩收入	350.89				11.95	14.34	16.73	16.73	16.73	17.85	17.85	17.85	17.85
	经营负荷					50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

序号	收益项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	单价					0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.32
	数量					2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00
7	便民服务设施收入	1255.86				48.00	54.40	60.80	60.80	60.80	63.84	63.84	63.84	63.84
	经营负荷					75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价					20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	21000.00	21000.00	21000.00	21000.00
	数量					32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	收入合计	37782.43	0.00	0.00		1413.13	1622.61	1832.11	1832.11	1832.11	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00

表 4-2-2 项目收入测算表（单位：万元）

序号	收益项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 上半年
1	房屋出租收入	19667.21	999.73	1049.72	1049.72	1049.72	1049.72	1049.72	1102.22	1102.22	1102.22	1102.22	551.11
	出租面积		34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800	34800
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租单价		302.40	317.52	317.52	317.52	317.52	317.52	333.40	333.40	333.40	333.40	333.40
2	小区停车位收入	4880.06	248.07	260.47	260.47	260.47	260.47	260.47	273.49	273.49	273.49	273.49	136.75
	经营负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/年）		756.00	793.80	793.80	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49	833.49	833.49	833.49
	车位数量		3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00	3454.00
3	机动车充电桩收入	8728.75	447.16	468.45	468.45	468.45	468.45	468.45	489.75	489.75	489.75	489.75	244.87
	经营负荷		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	服务单价（0.6 元/小时）		0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	数量		1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00	1852.00
4	道闸广告	2591.22	131.67	138.36	138.36	138.36	138.36	138.36	145.26	145.26	145.26	145.26	72.63
	经营负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价		6.30	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
	数量		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
5	道旗广告	308.44	15.68	16.46	16.46	16.46	16.46	16.46	17.29	17.29	17.29	17.29	8.64
	经营负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价		420.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	463.05	463.05	463.05	463.05	463.05
	数量		393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00
6	非机动车充电桩收入	350.89	17.85	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	20.08	20.08	20.08	20.08	10.04

序号	收益项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 上半年
	经营负荷		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	单价		0.32	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
	数量		2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00	2183.00
7	便民服务设施收入	1255.86	63.84	67.03	67.03	67.03	67.03	67.03	70.38	70.38	70.38	70.38	35.19
	经营负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价		21000.00	22050.00	22050.00	22050.00	22050.00	22050.00	23152.50	23152.50	23152.50	23152.50	23152.50
	数量		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	收入合计	37782.43	1924.00	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2118.47	2118.47	2118.47	2118.47	1059.23

4、项目成本

本项目成本费用的估算采用要素成本估算方法。项目经营成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用等，因项目最后一期还款期为 2045 年上半年，当年成本按一半计入。

（1）工资及福利费

本项目人员主要包括管理人员 2 人，年人均工资及福利费按 8 万元计，物业及维护人员等 63 人，年人均工资及福利费为 5 万元，年人均工资及福利费每 5 年上调 5%。在项目发债期内，本项目工资及福利费为 6941.71 万元。

（2）外购燃料及动力费

本项目为老旧小区改造项目，外购燃料及动力费包括运营期工作人员用水、用电等，本项目工作人员 65 人，参考我国居民人均用电量，人均年用电量按 900 度计，年用电量约 5.85 万 kwh，电价按 0.6 元/kwh 计算；人均用水量按 50L/人·d 计，年用水量约 0.12 万 t，水费按 2.5 元/t 计算。水电费用每 5 年按上涨 5%计，发债期内水电费用合计 79.71 万元。

（3）维修费

参考类似项目，本项目维修费按照建设投资的 3%估算。在项目发债期内，本项项维修费为 2699.38 万元。

（4）其他费用

其他费用包括其他管理、办公费用等，参考类似项目，按照营业收入的 2%估算。在项目发债期内，本项目其他费用为 755.64 万元。以上合计（1~4），计算期内项目经营成本为 10476.44 万元。

项目运营成本明细情况见下表 4-3：

表 4-3-1 项目成本测算表(单位：万元)

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人员工资及福利费	6941.71				331.00	331.00	331.00	331.00	331.00	347.55	347.55	347.55	347.55
	管理人员（人）					2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年工资额					8	8	8	8	8	8.40	8.40	8.40	8.40
	物业服务人员（人）					63	63	63	63	63	63	63	63	63
	年工资额					5	5	5	5	5	5.25	5.25	5.25	5.25
2	外购燃料及动力费	79.71				3.81	3.81	3.81	3.81	3.81	4.00	4.00	4.00	4.00
	年电费（万度）					5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85
	电价					0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63
	年水费（万吨）					0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
	年水价					2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.63	2.63	2.63	2.63
4	修理费	2699.38				138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43
3	其他费用	755.64				28.26	32.45	36.64	36.64	36.64	38.48	38.48	38.48	38.48
合计	经营成本	10476.44				501.50	505.69	509.88	509.88	509.88	528.46	528.46	528.46	528.46

表 4-3-2 项目成本测算表(单位：万元)

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年上半年
1	人员工资及福利费	6941.71	347.55	364.93	364.93	364.93	364.93	364.93	383.18	383.18	383.18	383.18	191.59
	管理人员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年工资额		8.40	8.82	8.82	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26
	物业服务人员（人）		63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
	年工资额		5.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
2	外购燃料及动力费	79.71	4.00	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.38	4.38	4.38	4.38	2.19
	年电费（万度）		5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85
	电价		0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	年水费（万吨）		0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
	年水价		2.63	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
3	修理费	2699.38	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	69.21
4	其他费用	755.64	38.48	40.39	40.39	40.39	40.39	40.39	42.37	42.37	42.37	42.37	21.18
合计	经营成本	10476.44	528.46	547.94	547.94	547.94	547.94	547.94	568.36	568.36	568.36	568.36	284.17

5、税收估算

（1）增值税

增值税采用一般计税方法进行纳税，广告位收入和小区停车位收入适用的增值税率为 6%，附属用房租金收入适用的增值税率为 9%，充电桩收入（服务费）适用的增值税率为 13%。

备注：增值税进项税以水电费、维修费和其他费用为计算基础，税率为 9%；期初可抵扣进项税以项目投资为计算基础，综合税率为 10%。

（2）附加税

本项目城建税按 7%估算，教育附加税按 5%估算。

（3）房产税

针对租赁的房产计算房产税，房产税按出租收入（不含增值税）的 12%估算。

项目税金估算明细情况见表 4-4。

表 4-4-1 项目经营税金估算

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	3179.92				117.98	136.14	154.29	154.29	154.29	162.04	162.04	162.04	162.04
1.2	进项税	291.86				14.08	14.42	14.77	14.77	14.77	14.94	14.94	14.94	14.94
1.3	可抵扣固定资产进项税	4218.75				103.90	121.72	139.52	139.52	139.52	147.10	147.10	147.10	147.10
2	城建税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费及地方教育费附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税	2165.22				82.75	93.79	104.82	104.82	104.82	110.06	110.06	110.06	110.06
	税金合计	2165.22				82.75	93.79	104.82	104.82	104.82	110.06	110.06	110.06	110.06

表 4-4-2 项目经营税金估算

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年上半年
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	3179.92	162.04	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	178.33	178.33	178.33	178.33	89.16
1.2	进项税	291.86	14.94	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.29	15.29	15.29	15.29	7.64
1.3	可抵扣固定资产进项税	4218.75	147.10	154.94	154.94	154.94	154.94	154.94	163.04	163.04	163.04	163.04	81.52
2	城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费及地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税	2165.22	110.06	115.57	115.57	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35	121.35	60.67
	税金合计	2165.22	110.06	115.57	115.57	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35	121.35	60.67

6、项目可偿债收益

计算期内，项目总收入 37782.43 万元，项目经营成本 10476.44 万元，税金及附加 2165.22 万元，利息支出 8400.00 万元。可用于项目还款的项目收益计算如下：

项目收益=项目收入-项目经营成本支出-经营税金及附加

项目净收益=37782.43-10476.44-2165.22=25140.77 万元。

表 4-5 项目净收益估算表（单位：万元）

年度	项目经营收入	项目经营支出	项目经营税金及附加	项目收益
2023 年				
2024 年				
2025 年				
2026 年	1413.13	501.50	82.75	828.88
2027 年	1622.61	505.69	93.79	1023.13
2028 年	1832.11	509.88	104.82	1217.41
2029 年	1832.11	509.88	104.82	1217.41
2030 年	1832.11	509.88	104.82	1217.41
2031 年	1924.00	528.46	110.06	1285.48
2032 年	1924.00	528.46	110.06	1285.48
2033 年	1924.00	528.46	110.06	1285.48
2034 年	1924.00	528.46	110.06	1285.48
2035 年	1924.00	528.46	110.06	1285.48
2036 年	2019.45	547.94	115.57	1355.94
2037 年	2019.45	547.94	115.57	1355.94
2038 年	2019.45	547.94	115.57	1355.94
2039 年	2019.45	547.94	115.57	1355.94
2040 年	2019.45	547.94	115.57	1355.94
2041 年	2118.47	568.36	121.35	1428.76
2042 年	2118.47	568.36	121.35	1428.76
2043 年	2118.47	568.36	121.35	1428.76
2044 年	2118.47	568.36	121.35	1428.76
2045 年上半年	1059.23	284.17	60.67	714.39
合计	37782.43	10476.44	2165.22	25140.77

（二）债务还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

根据专项债券发行计划，本项目计划发行 20 年期专项债券 12000 万元，

计划 2024 年发行 2300.00 万元(本次计划发行 2300 万元),2025 年发行 9700 万元,期限为 20 年,专项债券测算利率按 3.5%测算。

表 4-6-1 还本付息计划表（单位：万元）

年度	合计	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年	
付息周期（半年）				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
期初债券余额					6000	6000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	1200	12000	12000	12000	12000	12000
当期发行债券	12000				2300	9700																			
应计债券利息	8400					40.25	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
融资利率				3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
偿还本金	12000																								
当期偿还利息 （半年计）	8400					40.25	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
当期偿还利息 （全年计）	8400					250.25		420		420		420		420		420		420		420		420		420	
偿还本息合计 （半年计）	20400					105	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
偿还本息合计 （全年计）	20400					250.25		420		420		420		420		420		420		420		420		420	

续表 4-6-2 还本付息计划表（单位：万元）

年度	合计	2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
付息周期（半年）		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
期初债券余额		1200	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	1200	12000	12000	12000	12000	12000	12000	6000	6000	
当期发行债券	12000																						
应计债券利息	8400	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	105	105	
融资利率		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
偿还本金	12000																				2300	9700	
当期偿还利息 （半年计）	8400	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	169.75	
当期偿还利息 （全年计）	8400	420		420		420		420		420		420		420		420		420		420		169.75	
偿还本息合计 （半年计）	20400	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	2510	9869.75	
偿还本息合计 （全年计）	20400	420		420		420		420		420		420		420		420		420		2720		9869.75	

2、市场化融资还本付息情况

本项目不涉及市场化融资。

3、总体债务还本付息情况

专项债券和市场化融资应付本金和利息情况见下表。

表 4-7 总体债务还本付息表（单位：万元）

项目	金额
专项债券本金总额	12000.00
专项债券利息总额	8400.00
专项债券本息总额	20400.00
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	12000.00
总债务利息	8400.00
总债务本息	20400.00

（三）偿债指标计算

1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

$$=25140.77/46406.23=0.54$$

2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$=25140.77/20400.00=1.23$$

3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

$$=25140.77/12000.00=2.10$$

4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

$$=25140.77/20400.00=1.23$$

5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$=25140.77/12000.00=2.10$$

（四）资金平衡情况

池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程拟发行债券金额 12000 万元，2024 年计划发行 2300 万元(本次计划发行 2300 万元)，2025 年发行 9700 万元，20 年期。票面利率预测 3.5%，债券年利息约 420 元。利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。

根据现金流量表计算，可用于债务偿还的项目收益为 25140.77 万元，本息合计为 20400.0 万元，测算得债券本息保障倍数 1.23，能实现项目收入和融资自求平衡，表明本项目具有很强的偿债能力，发行专项债券风险较小。资金平衡分析测算详见下表 3-8。

表 4-8-1 资金平衡分析表（单位：万元）

序号	年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入				-	-	-	-	-	-			
1	资本金流入	2406.23	15000.00	17000.00									
1.1	财政预算资金流入	2406.23	15000.00	17000.00									
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）												
1.3	用于资本金的专项债券资金												
2	债务资金流入	0.00	2300.00	9700.00									
2.1	专项债券资金流入	0.00	2300.00	9700.00									
2.2	市场化融资流入												
3	项目收入流入	0.00	0.00	0.00	1413.13	1622.61	1832.11	1832.11	1832.11	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00
3.1	政府性基金收入流入												
3.2	专项收入流入				1413.13	1622.61	1832.11	1832.11	1832.11	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00
小计	现金流入总额	2406.23	17300.00	26700.00	1413.13	1622.61	1832.11	1832.11	1832.11	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00
二	现金流出												
1	建设期静态投资支出	2406.23	17300.00	26449.75									
2	运营成本支出				501.50	505.69	509.88	509.88	509.88	528.46	528.46	528.46	528.46
3	相关税费				82.75	93.79	104.82	104.82	104.82	110.06	110.06	110.06	110.06
4	债务还本付息	0.00	0.00	250.25	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
4.1	专项债券还本付息	0.00	0.00	250.25	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
4.1.1	专项债券付息	0.00	0.00	250.25	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
4.1.2	专债券还本												
4.2	市场化融资还本付息												
4.2.1	市场化融资还本												
4.2.2	市场化融资付息												
小计	现金流出总额	2406.23	17300.00	26700.00	1004.25	1019.48	1034.70	1034.70	1034.70	1058.52	1058.52	1058.52	1058.52
三	现金净流量												
1	当年现金净流入	0	0	0	408.88	603.13	797.41	797.41	797.41	865.48	865.48	865.48	865.48
2	期末累计现金结存额	0	0	0.00	408.88	1012.01	1809.42	2606.83	3404.24	4269.72	5135.20	6000.68	6866.16
3	债券本息覆盖率	1.23											

表 4-8-2 资金平衡分析表（单位：万元）

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2028 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年上半年	合计
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-				
1	资本金流入												46406.23
1.1	财政预算资金流入												46406.23
1.2	其他来源 （含单位或社会资本方自有资金等）												
1.3	用于资本金的专项债券资金												
2	债务资金流入												12000.00
2.1	专项债券资金流入												12000.00
2.2	市场化融资流入												
3	项目收入流入	1924.00	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2115.12	2115.12	2115.12	2115.12	1057.56	37767.36
3.1	政府性基金收入流入												
3.2	专项收入流入	1924.00	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2115.12	2115.12	2115.12	2115.12	1057.56	37767.36
小计	现金流入总额	1924.00	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2115.12	2115.12	2115.12	2115.12	1057.56	96173.59
二	现金流出												
1	建设期静态投资支出												57986.23
2	运营成本支出	528.46	547.94	547.94	547.94	547.94	547.94	568.36	568.36	568.36	568.36	284.17	10476.44
3	相关税费	110.06	115.57	115.57	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35	121.35	60.67	2165.22
4	债务还本付息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	9869.75	18100.00
4.1	专项债券还本付息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	9869.75	18100.00
4.1.1	专项债券付息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	169.75	8400.00
4.1.2	专债券还本										0.00	9700.00	9700.00
4.2	市场化融资还本付息												
4.2.1	市场化融资还本												
4.2.2	市场化融资付息												
小计	现金流出总额	1058.52	1083.51	1083.51	1083.51	1083.51	1083.51	1109.71	1109.71	1109.71	1109.71	10214.59	76897.64
三	现金净流量						0.00						
1	当年现金净流入	865.48	935.94	935.94	935.94	935.94	935.94	1008.76	1008.76	1008.76	1008.76	-9155.36	7291.02
2	期末累计现金结存额	7731.64	8667.58	9603.52	10539.46	11475.4	12411.34	13420.1	14428.86	15437.62	16446.38	7291.02	
3	债券本息覆盖率	1.23											

五、项目债券发行计划

（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）募集资金计划

1.项目名称：池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程

2.发行品种：地方政府专项债券

3.债券期限：20年

4.发行规模：人民币12000.00万元，本次计划发行2300万元。

5.债券利率：按固定利率3.50%预测

6.还本付息方式：利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。

7.可发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投资者（国家法律法规禁止购买者除外）

8.特别约定：项目建成后，如营运期内收益好于预测，将存在提前偿债的情况。届时根据具体情况作出提前偿债的具体财务安排。

9.拟发行时间：2024 年发行 2300.00 万元（本次计划发行 2300 万元），2025 年发行 9700 万元。

10.债券发行费用：按发债金额的 0.11%计取，本项目发行专项债券融资 12000.00 万元，则发行费用 13.20 万元，由资本金支付。

（三）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。

六、资金管理方案

为切实规范项目资金管理，保障项目资金安全、高效运行使用，根据债券专项资金使用管理有关规定，项目专项资金监管使用按照以下制度管理：

（一）总则

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

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

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

（4）项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

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

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

（二）资金管理制度

严格按照国家财政专项资金相关管理制度进行管理，设立专用账户，专项进行项目资金的使用、归集和兑付，专款专用、专项核算，规范管理。

（三）资金使用制度

债券资金使用遵循专款专用原则，由同级财政部门纳入政府性基金预算管理，并专项用于本项目建设。按照同级人大批准的本项目专项债券分配方案限额拨款，未纳入年度专项债券限额内的项目，不得安排资金。资金使用部门根据项目实施进度据实填报专项债券资金使用需求，按照相关专项债券资金审批流程审批后，拨付到项目使用单位，任何单位和个人不得截留、不得挤占挪作他用。

（四）债券资金本息兑付

资金使用单位在项目完工交付使用后，要按照相关要求将项目产生收益归集到指定专用账户，同级财政部门根据基金管理要求将收益及其他收入归集汇总到指定专用账户，负责按期兑付项目债券本息。

资金使用单位在专项债券资金本息未全部归还完毕时，未经同级财政和主管部门一致同意，资金使用单位不得将本项目专项债券资金建设的基础设施、设备等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

（五）资产管理

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

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

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

（六）绩效管理

（1）项目本级财政部门、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。

（2）财政部门牵头组织本地区专项债券项目资金绩效管理工作，制定相关管理制度，对本级和下级有关工作进行指导和督查；对事前绩效评估结果进行审核，必要时组织第三方机构独立开展绩效评估；审定并批复项目单位绩效目标；跟踪绩效目标实现程度，并督促整改；对项目单位自评和主管部门绩效评价结果进行抽查复核，选择部分重点项目开展绩效评价；指导、督促项目单位和主管部门做好信息公开工作。

（3）主管部门承担本部门专项债券项目资金绩效管理工作，建立健全本部门相关管理制度和绩效评价指标体系；指导、督促项目单位做好事前绩效评估，指导、审核项目单位绩效目标设置，组织实施本部门绩效运行监控和绩效评价，指导项目单位绩效自评并审核自评结果，选择部分重点项目开展绩效评价，指导、督促项目单位整改纠错；开展本部门绩效评价结果应用与信息公开工作，汇总审核报送本部门绩效管理有关材料。

（3）项目单位承担本单位专项债券项目资金绩效管理各项具体工作，健全本单位相关管理制度；开展事前绩效评估、绩效目标设置、绩效运行监控、绩效自评、信息公开、整改纠错、材料报送等工作。

（七）部门职责

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

（2）项目主管部门职责。

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

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

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

（3）项目单位职责。

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

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

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

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

（八）监督管理

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

（2）项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

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

七、项目风险评估及控制措施

对项目全生命周期内的各种风险进行充分识别，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标，并披露相关风险应对方案。

（一）风险评估情况

本项目主要风险包括施工风险、财务风险、管理风险、经营风险、市场风险、政策风险等，对来自各方面的风险进行识别，阐述风险可能造成的损失。

1、施工风险

（1）组织风险

项目的建设需要政府各职能部门通力协作，共同管理，否则容易出现各相关环节的不合理现象出现等问题。

（2）技术风险

项目实施涉及土建、市政、交通等各种工程技术手段，任何一环节的失误均有可能导致工程实施时技术失误，造成安全隐患。

（3）自然环境和施工条件风险

1）自然环境

项目施工地点位于池州市主城区，地质结构和自然环境稳定，不易出现影响工程的自然灾害。项目主要污染物为施工垃圾和污水。

2）施工条件

因项目具备施工条件，不会导致工期延长，或因无法施工形成项目无法及时完工风险。

（4）来源于施工方的风险因素

本次项目可能因施工技术、管理方案等存在问题，导致项目不能按进度实施，进而影响项目的完工，项目不能按时投入使用，从而影响项目收益。

5、工程事故风险及控制措施

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪音污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。场地清理、平整时的施工中，大型施工机械、各种施工机具操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的人身安全；粉尘、噪音等涉及到施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。

2、经营风险

项目运营期经营管理中如果运营成本超过预测，存在一定的经营风险。

3、财务风险

项目债券融资 12000.00 万元，从项目资金平衡分析来看，债券本息覆盖率为 1.23，大于 1.2，偿还债务本息的压力较小。

4、政策风险

（1）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（2）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流

通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（3）评级变动风险

本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致池州市经济增速放缓、政府财政收入波动政府债务风险扩大等问题，不排除资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

（4）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。项目无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、市场风险

（1）投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价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风险。

（2）存续债券置换不畅风险

项目若存续债券置换不畅导致项目出现兑付风险。同时发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增

大。

（二）风险控制措施

对可能发生的风险，项目主管部门及单位要研究制定相应的风险控制计划，落实风险防控主体责任，明确风险防控措施，以有效规避风险。风险防控措施要切合工作实际，以确保在发现风险隐患时能够迅速做出反应，并可在第一时间进行妥善处理。

1、施工风险控制措施

（1）组织风险控制措施

项目一经立项批复，应成立专门的领导小组、实施办公室等组织机构，由工程涉及的池州市纪检、国土、环保、交通、水利等部门抽调专门的管理人员对工程实施中的可研设计、施工等环节进行全程监督管理，并应委托专业的工程监理单位进行监理工程，才可有效保障工程建设管理活动的合法性、安全性。针对项目建设组织风险，政府各职能部门必须通力协作，加强交流，及时解决出现的问题，有效保障工程建设管理活动的合法性、安全性。

（2）技术风险控制措施

工程建设的各技术环节均应由相应资质的技术单位担任。同时应注意各环节技术审查的重要性，确保工程实施方案、技术手段的合理性、合法性。

（3）自然环境和施工条件风险控制措施

1) 自然环境

本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人

为造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

2) 施工条件

项目周边道路齐备，施工及运输条件较佳。但由于周边人口流动较大，对施工有一定影响，建设工程采用围挡全封闭施工，避免形成施工伤害。

(4) 施工方的风险控制措施

项目实施人在项目工作中充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时使用。同时在施工中严格执行《建筑法》、《工程质量管理条例》、《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目的管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。施工中督促施工单位做好民工工资保障措施，施工单位必须按社会保障局要求，进行民工工资管理。施工期间，保障附近居民的正常生活和工作，保障道路通行，做好扬尘及噪音污染防治措施。

(5) 工程事故控制措施

1) 项目施工时，要求施工企业严格执行劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。

2) 项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。3) 项目实施地，在易发生火灾的地方设置明显的警告标志。4) 项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明

显的警告标志。5) 在管理上,遇有重大活动,组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。6) 加强项目安全保卫工作,明确责任,实行专人专片。7) 配备适当数量的环卫人员,负责清扫保洁工作,创造一个卫生整洁的外部环境。

2、经营风险控制措施

项目实施单位加强项目运营管理,降低运营成本,提高项目偿债收益。

3、财务风险控制措施

项目实施过程中加强项目管理,尽可能提高新增耕地指标,增加项目可偿债收益。同时地方政府及项目建设单位积极争取中央、省级补助,同时加大力度争取地方财政补助和其它专业补助资金,从而缓解偿债压力。

4、政策风险控制措施

为控制项目融资平衡风险,本项目在实施期间,实施主体单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例,以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险,实施主体单位将通过追加资本金投入,保证专项债券及时还本付息,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

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。

省政府转贷给市区级人民政府的专项债券，市区级财政部门应及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息、发行费用等资金。如偿债出现困难，项目主管部门和单位应通过调减投资计划、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。若仍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。

5、市场风险控制措施

项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、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，并如期完成工程建设和及时经营使用。

6、存续债券置换不畅风险控制措施

对项目的现金流建立了严格的账户监管机制，保障了项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障了投资者利益。此外，大力推进建设工作，在建设完成后及时投入使用，以避免出现兑付风险。

（三）敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表（单位：万元）

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	22626.69	23883.73	25140.77	26397.81	27654.85
偿债资金合计	22626.69	23883.73	25140.77	26397.81	27654.85

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券还本付息额	20400	20400.00	20400.00	20400.00	20400.00
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	20400.00	20400.00	20400.00	20400.00	20400.00
债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36

通过表 7-1 计算结果可以看出，当经营净收益下降 10%，专项债券本息覆盖倍数为 1.11，大于 1.10，说明本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

八、还款保障计划

（一）专项债券投资者保护措施

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

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。2017年1月13日，安徽省人民政府办公厅印发了《安徽省政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）。2017年5月25日，池州市人民政府办公室《关于印发池州市政府性债务风险应急处置预案的通知》（池政办秘〔2017〕79号）。一是多举措防范化解政府性债务风险。强化主体责任，规范债务管理。将债务管理纳入绩效考核，以严控债务上限额度、严守债务风险底线作为首要目标，摸清债务底数，分类甄别，分类处置。二是狠抓融资管理，严格控制新增债务。坚持“四个唯一”标准，建立健全政府性债务限额管理和预算管理机制，开展违法违规融资担保清理整改，按照加强政府债务和融资管理规定，全面落实债务“借用管还”一体化责任。三是狠抓项目包装，强化项目推进。精心选择政策符合度高、带动示范性好、自求平衡能力强的项目，积极争取专项债券，深入推进项目的包装，提高项目吸引力。四是增加财政收入，优化支出结构。围绕现有重点项目和重点产业布局，大力引进主导产业链周边企业，培育新税源，适度加大土地出让力度，增加可偿债财力，压缩一般性支出，加大预算统筹力度，积极筹措资金。

2、建立完善的债券资金使用管理机制

为规范安徽省政府专项债务预算管理，2016年11月28日安徽省财政厅安徽省财政厅转发了财政部《地方政府专项债务预算管理办法》，要求各地严格按照要求，规范地方政府专项债务预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》规定了专项债务的使用管理应当遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则。对于专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还。财政部门建立政府专项债券资金使用管理机制，将绩效管理贯穿于专项债券资金项目立项、分配和使用全过程，实现专项债券资金预算有编制目标、有跟踪执行、有完成评价、有结果运用，不断提高专项债券资金的使用管理水平。并按照法律、法规和财政部规定，向社会公开专项债务限额、余额、期限结构、使用、项目收支、偿还等情况，主动接受监督。

3、完善专项债券管理及配套措施

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，地方各级政府负责组织制定本级专项债券项目预期收益与融资平衡方案，客观评估项目预期收益和资产价值。在地方党委和政府领导下，建立财政、金融管理、发展改革等部门协同配合机制，健全专项债券项目安排协调机制，加强地方财政、发展改革等部门与金融单位之间的沟通衔接，支持做好专项债券发行及项目配套融资工作。地方各级政府按照有关规定，加大地方政府债券信息公开力度，依托全国统一的集中信息公开平台，加快推进专项债券项目库公开，全面详细公开专项债券项目信息。强化跟踪评估监督。地方各级政府、地方金融监

管部门、金融机构动态跟踪政策执行情况，总结经验做法，梳理存在问题，及时研究提出政策建议。

池州市财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，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。本项目严格执行非标专项债券资金专款专用的原则，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，加强资金的使用与管理。为规范地方政府专项债券资金管理，提高资金使用效益。

（二）还款保障措施

1、成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。根据修订后的《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政[2015]25 号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预

案的通知》（皖政办秘[2017]10 号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

2、明确各部门职责

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

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

（4）审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

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

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

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

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

（9）项目建设单位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，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。

3、监测和报告

（1）预警机制

①对地区开展预警。池州市财政局根据综合债务率、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，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、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。池州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。

4、应急处置

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

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

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

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

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支

出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

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

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

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

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

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

备注：未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣除。

5、事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。

应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

6、责任追究

上级财政局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。

7、债券资金使用管理制度及绩效评价机制

池州市财政局、池州市人民政府和池州市住房和城乡建设局建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

九、项目事前绩效评估

（一）项目事前绩效评估

1、项目实施的公益性、必要性、收益性

（1）项目公益性分析

《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）为进一步规范安徽省政府专项债券项目库管理，新增专项债券资金优先支持在建项目后续融资，重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略、保障性安居工程等领域。

严格落实《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》，不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目，不安排用于 PPP 项目和没有收益的公益性项目，严禁违规用于项目资本金。不得盲目举债铺摊子，新增债券资金不得用于偿还债务，不得用于经常性支出，严禁将专项债券资金用于楼堂馆所、形象工程和不必要的亮化美化工程等项目。

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

（2）实施必要性

作为衣食住行基本生活需求之一，住房是实现人民群众对美好生活向往的重要内容。目前，我国城镇住房已从过去的总量短缺转变为结构性供给不足、质量相对较低。城镇老旧小区改造是顺应群众期盼、改善居住条件的民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有重要意义。老旧小区改造是实施城市更新行动的重要内容。党的二十大报告提出，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要提出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。到“十四五”时期末，力争基本完成 2000 年年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

本次拟改造的老旧小区（含独栋住宅）位于池州市主城区，大多数始建于上世纪九十年代，小部分建于 2001 年-2005 年，已使用近三十年，绝大多数为多层建筑，建筑密度大，无地下车库，现状路面以水泥路面为主，铺地为道板砖铺地，绿地品质低，拟改造老旧小区内配套设施不健全或破损严重，如：室外照明设施不足，部分区域缺少路灯或路灯损坏；缺少安保监控设施；部分小区内强弱电管线现状敷设混乱，安全隐患较大。小区内停车位数量均严重不足，私家车侵占机动车道停放现象严重；小区内非机动车停放设施均不足。部分小区居民楼建筑外墙剥落、保温层破损，消防设施缺乏或损坏，围墙破损、短缺，二次供水设施损坏，居民违建、乱搭乱建等等整体环境较差。小区无燃气管道；垃圾乱丢乱放现象严重，影响市容。

目前部分老旧小区周边道路同步建设于 2000 年左右，出现路面破损情况较严重；人行道无铺装或铺装地面不平；绿地面积较少；部分路段无路灯设施，有的路段路灯损坏；部分路段无公交站牌或破损严重，不利于候车安全。

老旧小区周边基本配备社区卫生院、便民市场、老年人活动中心、幼儿园等公共服务设施，因使用时间较长，出现房屋外墙、地面损毁情况，而且消防等安全设施缺少，急需进行改造。

通过本项目的实施，解决池州市城区老旧小区（含独栋住宅）现状问题，健全和完善主城区老旧小区公共基础设施及服务设施建设，推动城市结构调整优化和品质提升，建设宜居城市、绿色城市、人文城市以及智慧城市，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，促进经济社会持续健康发展，项目建设是十分必要的。

（3）项目实施收益性

项目建成后新增收益主要来自小区周边养老、卫生等公共服务用房及便民设施出租收入，停车位及充电桩服务收入、广告收入等。基于项目实施的公益性，项目并未有作为纯经营性的项目对待，项目未来产生的净收益用于偿还本次非标专项债券本息。项目实施的收益性主要体现在国民经济效益和社会效益上。项目实施老旧小区基础设施及公共服务设施建设，改善居民居住环境，提升居民生活质量，满足人民日益增长的美好生活需要，促进经济社会持续健康发展。项目实施具有显著而深远的社会效益。

2、项目建设的投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设的投资合规性

本项目目前已经完成立项审批、取得用地预审和规划选址意见、环评登记表备案、可研批复等前期工作，项目计划 2023 年 10 月开工。

（2）项目成熟度

项目建设前期手续完善，符合政府投资固定资产项目前期工作要求。项目建设事关百姓切身利益，区域居民热切希望项目早日开工建设，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源主要来自两个方面，一是国家及地方政府财政资金，二是发行地方政府非标专项债券。

老旧小区改造补助资金及地方财政资金，可满足项目资本金（34406.23 万元，占比 74.14%）需求，资本金来源可行。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

本项目为保障性安居工程，属地方政府非标专项债券重点支持范围，项目发行债券资金 12000.00 万元，符合地方政府非标专项债券发行要求，项目债券资金来源可行。

项目建设可获国家及省财政资金支持，而且池州市财政状况良好，项目资本金和债券资金可在建设期内分年逐步到位，资金到位可行。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）本项目收入包括停车收入、充电收入、租赁收入、广告收入等，收入测算以市场价格行情作参考，本次收入预测基于谨慎性

考虑出发，处于低位合理的区间内。

（2）项目成本主要包括工资及福利费、电费、维护费、其他运营成本等。

计算期内项目可用于偿债的收益为 25140.77 万元，债券存续期本息及发行费用之和为 20400.00 万元，本息覆盖倍数为 1.23。项目本息覆盖倍数较高，因此，本项目具有良好的偿还能力，有较强的保障。

5、债券资金需求合理性

本项目债券拟发行金额为 12000.00 万元，占总投资 25.86%，因项目建设各级补助资金较高，债券资金根据补助资金配置，需求合理。

根据项目实施进度，债券资金分二期发行，其中 2024 年发行 2300.00 万元，2025 年发行 9700.00 万元。期限为 20 年，融资利率暂定 3.50%。

因此，本项目的发债规模适当；债券资金需求合理；发行金额、期限、利率均符合专项债券要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

项目偿债计划期 20 年，采用到期还本的偿还方式。2020 年 11 月 4 日，财政部发布《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》。意见中指出地方财政部门应当统筹考虑地方债收益率曲线建设、项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求等因素科学设计债券期限。允许地方结合实际情况，采取到期还本、提前还本、分年还本等不同还本方式。

到期还本是指债券到期后，一次性偿还本金。到期还本方式每

年仅需支付利息，不需偿还本金，还款压力小，资金利用率高。在地方政府专项债市场上，到期还本是运用最广泛的还本方式。

项目各项收入其收费标准按相关文件的规定或参照类似项目取费。各项收入均有良好的保障，项目各项费用计取合理、详实全面，项目收益的计算详实可靠，项目本息覆盖倍数较高，因此，本项目具有良好的偿还能力，有较强的保障。

（2）偿债风险点

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

1）项目施工的风险

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

2）影响项目收益的风险

主要包括经营风险、财务风险。

3）影响融资平衡结果的风险

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

项目单位加强项目建设运营管理，提高补充耕地面积，降低运营费用控制相关风险。建立完善的项目收支管理制度，规范债券资金管理，项目收入纳入政府性基金预算管理。地方政府及项目建设单位积极争取中央、省级补助，同时加大力度争取地方财政补助和其它专业补助资金，从而缓解偿债压力，通过资金平衡方案分析，项目偿债本息覆盖率为 1.23，大于 1.2，项目偿债风险较低。

（二）绩效目标

1、设定情况

（1）绩效目标是项目预计在一定期限内达到的产出和效果，绩效性评估主要评估本项目绩效目标的明确性、合理性及可实现性；绩效指标与池州市经济社会发展规划、部门职能及事业发展规划的契合度，包括项目的预期产出效益和效果是否符合正常业绩水平；产出目标与效益目标的关联性、匹配性和逻辑性；依据绩效目标设定的绩效指标和目标值是否清晰、细化、可衡量等。通过事前绩效评估，为项目实施后或开展的绩效跟踪评价和后评价提供衔接依据。

（2）项目绩效目标

本项目从该项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等效益指标，服务对象满意度等满意度指标等方面的绩效来分解目标。

综上，本项目绩效目标的设置是合理的，具体绩效指标及目标值设置情况如下：

表 9-1 地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表

项目名称		池州市主城区老旧小区改造及周边 配套基础设施建设工程		使用领域	保障性安居工程（城镇老旧小区改造）	
主管部门		池州市住房和城乡建设局		实施单位	池州市住房和城乡建设局	
项目期限		2023 年 8 月至 2025 年 12 月				
项目属性		以前年度延续性项目🟢 2023 年新增项目🟡				
项目资金拟投资数（万元）		项目投资总额：		46406.23 万元		执行率分值 （10 分）
		其中：1. 政府专项债券资金		12000 万元		
		2. 其他财政拨款资金		34406.23 万元		
3. 除财政拨款外其他资金		0 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：改善城区居民居住条件，推动城市结构调整优化和品质提升，满足人民群众日益增长的美好生活需要，促进全面建设社会主义现代化国家。 2. 融资成本目标：融资年利率控制在 3.5% 以下。 3. 偿债风险目标：偿债本息覆盖率 1.23，高于 1.2。					

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90 分)
	成本指标	经济成本指标	指标 1：总投资控制	投资规模合理	4
			指标 2：项目资本金支出	不低于总投资的 20%	4
		社会成本指标	指标 1：对社会发展方面可能造成的负面影响	不会造成负面影响	4
			指标 2：对公共福利方面可能造成的负面影响	不会造成负面影响	4
		生态环境成本指标	指标 1：对自然生态环境可能造成的负面影响	不会造成负面影响	4
	产出指标	数量	指标 1：年度建设内容完成率	100%	6
			指标 1：总体建设内容完成率	100%	6
		质量指标	指标 1：工程质量监督情况	100%	6
			指标 2：建设成果验收合格率	100%	8
		时效指标	指标 1：年度计划完工率	100%	6
			指标 2：项目按时完工率	100%	8
	效益指标	经济效益指标	指标 1：债券期净收益	达到预期 25140.77 万元	5
			指标 2：带动经济效益	提升城市品质，产生旅游经济效益	4
		社会效益指标	指示 1:改善居住环境	提供较好的居住条件	4
			指标 2：促进和谐稳定	全面建设社会主义现代化	4
		生态效益指标	指标 1：改善生态环境	居住环境明显改善	4
			指标 2：对项目区其他行业和居民未来生活可持续发展的影响	持续提供良好的生活生产环境	4
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：群众对本项目的满意度	98%以上	5

2、审核情况

绩效目标已报主管部门审核和财政部门审定。