

(池州市专项债券)

池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施

(一期) 项目专项债券

# 实施方案



财政部门(公章)



主管部门(公章)



实施单位(公章)

编制时间: 2025 年 05 月 28 日

# 项目简介一览表

项目名称	池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目
项目类型	城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施
项目总投资	40360.89 万元
项目地点	池州市高铁站附近，具体位于长江南路以西、莲花峰路以南。
项目单位	池州市平天湖风景区管理委员会
主管部门	池州市平天湖风景区管理委员会
财政部门	池州市财政局
项目建设内容	总建筑面积 114226.52 m²，主要建设冷库、物流配送调度中心、物流中转用房、配套用房等，其中：物流中转用房 40020.32 m²、冷库 30098.00 m²（单体库容 5.05 万 m³）、物流配送调度中心 29988.00 m²、配套用房 14120.20 m²；道路面积 32405.76 m²，停车场面积 15170.00 m²；机动车停车位 542 个，60KW 单枪快充充电桩 152 个、320KW 双枪快充重卡充电桩 19 个；配套给排水工程、电气工程、消防工程、等辅助设施。
项目建设期	本项目建设期为 24 个月，预计 2025 年 7 月开工，2027 年 6 月竣工验收，2027 年 7 月投入使用。
拟发行债券金额	23500.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00%计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00%计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00%计算，发债年限 20 年。（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

项目收益来源	租金收入（冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入）停车位收入、充电桩服务费收入
融资本息和	37600.00 万元
可还本付息金额	46153.96 万元
本息覆盖倍数	1.23
压力测试后本息覆盖倍数	<p>考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.05 到 1.23。</p> <p>从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。</p>
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
（一）池州市财政和债务有关数据 .....	1
（二）项目情况 .....	2
（三）项目背景 .....	42
二、经济社会效益分析 .....	45
（一）社会效益分析 .....	45
（二）经济效益分析 .....	46
三、绩效评估分析 .....	48
（一）事前绩效评估情况 .....	48
（二）绩效目标 .....	66
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	75
（一）投资估算 .....	75
（二）资金筹措方案 .....	90
五、项目预期收入、成本及融资平衡情况 .....	94
（一）预期收益 .....	94
（二）债务还本付息情况 .....	135
（三）偿债指标计算 .....	144
（四）资金测算平衡情况 .....	145
六、项目风险管理方案 .....	154
（一）风险评估情况 .....	154
（二）风险控制措施 .....	157
（三）敏感性分析 .....	161
七、还款保障措施（还款保障计划） .....	162
（一）成立债务管理领导小组 .....	164
（二）明确各部门职责 .....	164
（三）监测和报告 .....	166
（四）应急处置 .....	167
（五）事后评估 .....	168
（六）责任追究 .....	169
（七）债券资金使用管理制度及绩效评价机制 .....	169
八、资金管理方案 .....	170
（一）总则 .....	170
（二）资金流入管理 .....	171
（三）资金流出管理 .....	171
（四）预算管理 .....	172
（五）债券资金存储 .....	173
（六）债券资金使用 .....	174
（七）项目收入及运营成本 .....	175
（八）资产管理 .....	176
（九）绩效管理 .....	176

(十) 部门职责 .....	177
(十一) 监督管理 .....	178
九、信息披露计划 .....	180

# 一、项目基本情况

## (一) 池州市财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1078.5	1112.20	1177.8
地区生产总值增速（%）	5.4	6.5	6.3
第一产业（亿元）	98.1	97.3	101.7
第二产业（亿元）	502.7	488.9	500.4
第三产业（亿元）	477.7	525.9	575.7
产业结构			
第一产业（%）	9.1	8.8	8.6
第二产业（%）	46.6	42.6	42.5
第三产业（%）	44.3	48.6	48.9
二、财政收支状况（亿元）			
一般公共预算收入	83.1	92.13	96.3
一般公共预算支出	201.8	224.93	241.6
三、近三年政府性基金预算收支（亿元）			
政府性基金收入	28.47	22.56	-
政府性基金支出	66.76	84.55	-
四、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2024 年 12 月底地方政府债务余额		436.81	
2024 年地方政府一般债务限额	一般债务限额	163.02	
	专项债务限额	284.03	

## **(二) 项目情况**

### **1.2.1 参与主体**

1.1 主管部门：池州市平天湖风景区管理委员会

1.2 项目单位：池州市平天湖风景区管理委员会

### **1.2.2 项目基本情况**

2.1 项目名称：池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目

2.2 项目区位：池州市高铁站附近，具体位于长江南路以西、莲花峰路以南。

### **1.2.3 项目建设和产出：**

3.1 实施方式：新建

3.2 建设规模及内容：

本项目为池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目，基本建设内容如下：

总建筑面积 114226.52 m<sup>2</sup>，主要建设冷库、物流配送调度中心、物流中转用房、配套用房等，其中：物流中转用房 40020.32 m<sup>2</sup>、冷库 30098.00 m<sup>2</sup>（单体库容 5.05 万 m<sup>3</sup>）、物流配送调度中心 29988.00 m<sup>2</sup>、配套用房 14120.20 m<sup>2</sup>；道路面积 32405.76 m<sup>2</sup>，停车场面积 15170.00 m<sup>2</sup>；机动车停车位 542 个，60KW 单枪快充充电桩 152 个、320KW 双枪快充重卡充电桩 19 个；配套给排水工程、电气工程、消防工程、等辅助设施。

3.3 预计产出：项目建成后，正常年收益 2200.00 万元以上，计

算期内净收益为 46153.96 万元，本息和为 37600.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

3.4 项目建设期和运营期：本项目建设期为 24 个月，预计 2025 年 7 月开工，2027 年 6 月竣工验收，2027 年 7 月投入使用。运营期为 2027 年至 2047 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2047 年。

#### 1.2.4 项目建设方案

##### 4.1 技术方案

##### 4.1.1 技术方案选择原则

(1) 项目尽可能采用先进技术、高新技术及优良装备、以保证产品质量及各类指标、参数先进性，使之尽可能接近国际先进水平或居国内领先水平。

(2) 项目所采用技术应与建设规模、产品方案、以及管理水平、员工素质、原辅材料、生产装备、环境保护等要素相适应。

(3) 项目所采用技术和设备应经过生产、运行检验，具有良好可靠性。

(4) 项目所采用技术，应能保证生产过程中安全运行。

(5) 在注重所采用技术先进适用，安全可靠同时，应充分考虑节约项目投资和降低产品成本，提高综合经济效益。

##### 4.1.2 技术方案

本冷库设计为低温冷藏设计温度在 $-18^{\circ}\text{C}$ 至 $-25^{\circ}\text{C}$ 之间；速冻库设计温度在 $-25^{\circ}\text{C}$ 至 $-30^{\circ}\text{C}$ 之间。

低温冷藏库采用钢筋混凝土框架结构，采用多层护冷设施，冷库



围护结构属重体性结构，具有热惰性大、保温性能好、承压能力大等特点。

冷库，一般指用各种设备制冷可人为控制和保持稳定低温设施。它基本组成部分是：制冷系统、电控装置、有一定隔热性能库房及附属性建筑物等。

制冷系统主要包括各种制冷设备，制冷设备是冷库心脏，它制造出冷量，保证库房内冷源供应。电控装置是冷库大脑，它指挥冷系统保证冷量供应。储藏库设计温度在 $-18^{\circ}\text{C}$ 至 $-25^{\circ}\text{C}$ 之间；速冻库设计温度在 $-25^{\circ}\text{C}$ 至 $-30^{\circ}\text{C}$ 之间。冷库设计充分吸取了国际一流冷库建造经验，拥有先进制冷机组，冷藏工艺符合国家标准与环保要求。所有生产线按照五星级标准建设，并拥有高标准生产技术，保证公司产品质量。

### 1、冷库平面布置原则

(1) 库内房间适当划分，以满足储藏对温度有不同要求各种产品；

(2) 平面布置在不影响储藏和生产条件下要方便产品进、出库；

(3) 足够隔热层，特别是外围结构要高有效的隔汽层；

(4) 制冷能力除负担最大库房热负荷外，还需考虑到装置可能产生故障和日后维修。

### 2、冷库管理

(1) 冷库要经常打扫，保持洁净，要定期对库内墙板、天顶及各冷配设备表面进行化霜清洗；

(2) 出入库由专人管理，出入库时要核对货物品种、数量、批

次、质量、库温等，经检查合格后才能允许出入库，正常库温应保持在-20℃以下；

(3) 冷库为食品专用库，严禁存放其他可能造成异味交叉污染物品、冷藏品种应包装完好，垛堆要紧密，货堆与货堆之间，其间距不小于 20cm，不能直接靠墙壁或排管上，要保持一定距离；

(4) 冷库温度与湿度管理，低温库应保持在-18℃至-25℃，尽量少出入，少开照明灯，工作完要随手关灯、关门、上锁；

(5) 掌握货物贮存期，货物出入冷库要做到先进先出，防止存放时间过长，影响食品营养成分；

(6) 搞好库外环境卫生，冷库外室、走廊、机房等场所都应符合卫生要求。

## **4.2 设备方案**

### **4.2.1 设备选择的原则**

- 1、积极采用国内外先进的高效节能设备。
- 2、设备适应性强，能满足市场多变的需求，增加应变能力。
- 3、选择技术先进、造型美观、机械化自动化程度高。
- 4、选用能耗低、效率高、体积小、维修方便、劳动强度小，并能一机多用的设备。
- 5、设备结构合理，适应各种工作条件（温度、压力、湿度等）。
- 6、考虑设备投资的合理性，优先选用国内先进设备，当国产设备不能满足生产要求时，可引进国外先进设备。

### **4.2.2 冷库制冷设备工器具**

冷库制冷设备工器具主要包括氟制冷成套设备、蒸发器、制冷系统配套辅助材料、制冷系统配套电气部分、水路部分、库体保温及管道设备保温、冷库门及升降平台等，具体如下：

冷库制冷设备工器具清单						
序号	设备名称	单位	数量	单价（万元）	合价（万元）	备注
1	氟制冷成套设备	项	1	2162.63	2162.63	
2	蒸发器	项	1	543.73	543.73	
3	制冷系统配套辅助材料	项	1	647.64	647.64	
4	制冷系统配套电气部分、水路部分	项	1	149.97	149.97	
5	库体保温及管道设备保温	项	1	745.63	745.63	
6	冷库门及升降平台	项	1	190.90	190.90	
7	配送管理系统	项	1	330.00	330.00	
8	电动托盘搬运车	项	1	62.50	62.50	
9	电动平衡重叉车	项	1	180.00	180.00	
10	其他费用	项	1	14.96	14.96	
	合计				5027.96	

### 4.2.3 充电桩

#### 4.2.3.1 系统组成

单个固定在地面，利用专用充电接口以传导方式为具有车载充电机的电动汽车提供电能的承担设施，包括直流充电桩和交流充电桩两种形式，交流充电桩为慢充形式，直流充电桩为快充形式。充电桩具有占地面积较小，布点灵活、成本低等特点。

**1、安装方式：**可分为落地式充电桩和挂壁式充电桩。落地式充电桩适合安装在不靠近墙体的停车位；挂壁式充电桩适合安装在靠近墙体的停车位。

**2、安装地点：**按安装点可分为公共充电桩和专用（自用）充电

桩。公共充电桩是建设在公共停车场（库）结合停车泊位，为社会车辆提供公共充电服务的充电桩；专用充电桩是住宅小区、企事业单位自有停车场（库），为私人用户提供充电的充电桩。充电桩通常结合停车场（库）的停车位建设。

**3、充电接口：**按充电接口数可分为一桩一充和一桩多充，一桩多充可同时满足多个汽车充电需求。

**4、充电方式：**按充电方式可分为直流充电桩，交流充电桩和交流直流一体充电桩。

**5、充电桩系统构成：**由充电设备（含监控）、变配电设备、集中器、电池管理系统（BMS）、充电管理服务平台等部分组成。



其中：充电桩的控制电路主要由嵌入式 ARM 处理器完成，用户可自助刷卡进行用户鉴权、余额查询、计费查询等功能，也可提供语音输出接口，实现语音交互。用户可根据液晶显示屏指示选择 4 种充电

模式：包括按时计费充电、按电量充电、自动充满、按里程充电等。

电动汽车充电机控制器与集中器利用 CAN 总线进行数据交互，集中器与服务器平台利用有线互联网或无线 GPRS 网络进行数据交互，为了安全起见，电量计费和金额数据实现安全加密。电池管理系统（BMS）的主要功能是监控电池的工作状态（电池的电压、电流和温度）、预测动力电池的电池容量（SOC）和相应的剩余行驶里程，进行电池管理以避免出现过放电、过充、过热和单体电池之间电压严重不平衡现象，最大限度地利用电池存储能力和循环寿命。充电服务管理平台功能包括充电管理、充电运营、综合查询。充电管理对系统涉及到的基础数据进行集中式管理，如电动汽车信息、电池信息、用户卡信息、充电桩信息；充电运营主要对用户充电进行计费管理；综合查询指对管理及运营的数据进行综合分析查询。

#### 4.2.3.2 直流 60kw 充电设备技术参数

直流充电设备由充电模块、供电接口、充电接口、保护模块、控制模块、计量模块、读卡模块、监控单元、人机操作界面及机柜等组成。根据实际需要可配备不同功能的充电机。

直流 60kw 充电设备技术标准及参数配置一览表

配置信息	参数配置	60-100kW
基本配置	设备参数	
	输入电压	380V±15%
	电压等级	700V ○；750V ○
	输出功率	60kW ◎/75kW ◎ 90kW ◎/100kW ◎
	充电功能	
	自动控制充电模式	●

	手动设置充电模式	●
	信号检测功能	
	输出电压检测	●
	输出电流检测	●
	输出功率检测	●
	充电时间测量	●
	充电电量测量	●
	辅助触点开关量测量	●
	连接确认检测	●
	人机交互功能	
	用户界面显示	●
	管理员界面显示	●
	指示灯显示	●
	配置参数输入	●
	计量功能	●
	读卡功能	●
	数据本机存储功能	●
	数据上传后台功能	●
	与车辆通信功能	●
	二维码显示	●
	车位识别功能	○
	预约充电功能	○
	安全防护功能	
	急停开关	●
	过流保护	●
	输出短路保护	●
	漏电保护	●
	过热保护	●
	防雷保护	●
	充电侧绝缘检测	●
	自检和报警功能	●
	软件本地与远程升级功能	●
可选配置	充电接口类型	插头

	充电接口数量	1/2 个
	充电模式	模式 4
	连接方式	C
	为车辆供电的辅助电源电压	12V ◎/24V ○
	语音提示功能	○
	充电线缆长度	5m ◎
	通信方式	无线 ○/有线 ○
	安装方式	立式

注：● 表示必选，功能/参数值为必须具备；◎ 表示优先选择，功能/参数值为推荐使用；○表示可选，功能/参数值为在给定的选项中选择。

#### 4.2.3.3 直流 320kw 充电桩技术参数

直流 320kw 充电设备技术标准及参数配置一览表

配置信息	参数配置	重卡 320kw 充电桩
详细规格	额定功率	320KW
充电设备	安装方式	落地式
	走线方式	下进下出
	设备尺寸	750*750*1920 (mm)
	输入电压	AC380V±15%
	输入频率	45~65Hz
	输出电压	200-1000VDC
	输出电流范围	0-1064A
	单枪输出最大电流	250A
	充电枪数	双枪
	线缆长度	5m
电气指标	计量精度	1 级
	限流保护值	≥110%
	稳压精度	≤±0.5%
	稳流精度	≤±1%
	纹波系数	≤±0.5%
	效率	≥95.2%

配置信息	参数配置	重卡 320kw 充电桩
详细规格	额定功率	320KW
	功率因数	$\geq 0.99^{\circ}$ (50%负载以上)
	谐波含量 THD	$\leq 5\%$ (50%负载以上)
功能设计	人机界面	7 寸 LCD 彩色显示触摸屏
	充电模式	自动充满/定电量/定金额/定时间
	充电方式	刷卡充电/扫码充电
	支付方式	刷卡支付/扫码支付
	联网方式	以太网 3G/4G
安全设计	执行标准	GB\T20234、GB/T18487、GB/T27930、NB\T33008、NB\T33001
	安全功能	充电枪温度检测、过压保护、欠压保护、过载保护、短路保护、接地保护、过温保护，低温保护、绝缘监测保护、极性反接保护、防雷保护、急停保护、漏电保护。
环境指标	工作温度	$-25^{\circ}\text{C} \sim +55^{\circ}\text{C}$
	工作湿度	5%~95%无凝霜
	工作海拔	$< 2000\text{m}$
	防护等级	IP54
	冷却方式	风冷
	噪声控制	$\leq 60\text{dB}$
	MTBF	100,000 小时

#### 4.2.3.4 非机动车充电桩技术参数

##### (一) 技术参数

- 1、尺寸：270\*450\*120
- 2、参数：
- 3、重量：4.5kg
- 5、路数：10 路
- 6、输入电压：AC220V/50Hz
- 7、输出电压：AC220V/50Hz
- 8、承载电流：25A



9、每路输出电流：3A

10、待机功率：3W

## （二）充电桩特点

1、充满自停：充满后自动断电，既保护车辆不应过充受损、又预防火灾事故。

2、断电记忆：当断电，来电后可以继续使用剩余的时间充电。

3、10 路端口：每台设备支持 10 路插座输出，满足多车辆充电，节约安装成本。

4、短路保护：当出现短路，保险丝熔断确保安全。

5、过载保护：出于安全机制、严防过流过载，能识别大功率电器，自动暂停供电，防止用户私接插线板给多台电瓶车充电，并在机箱设计加入漏电保护措施。

6、空载保护：用户拔掉充电器，若还有剩余时间，则会发出报警，同时在已设定的一定时间内关闭该回路供电。

7、故障回路识别：可判断继电器故障或计量故障导致的故障回路，显示该回路的故障信息，断开回路。

8、支持投币刷卡，支持微信支付宝扫码，兼顾大众需求。

9、设备软件程序可远程更新，不需亲临现场，方便维护。

10、箱体高温、充电异常等报警会通过微信推送方式告知用户，及时预防火灾等险情。

## 4.2.4 电梯

项目电梯设备采用永磁同步、变频电梯，并采用智能控制，选用

变频调速使电梯运行状态由轻载转变为接近新条件下的额定负荷量，使效率和功率因数提高，从而达到节能的目的，变频技术节电率可达20%。同时选用 IPC-PF 系列电梯回馈制动单元，将运动中负载上的机械能（位能、动能）通过能量回馈器转换成电能（再生电能）并回送给交流电网，供附近其他用电设备使用，使电机拖动系统在单位时间消耗电网电能下降，从而达到节约电能的目的。

#### 4.2.5 其他设备

项目应根据工程特点、用电容量和实际供电条件合理确定机电方案，应根据既有生产监控系统、视频监控系统等智能化系统实际情况，结合用户需求，合理设置智能化系统。

出入口、重要通道、公共区域、车辆集中停放等区域设置监控设备。视频监控系统主控室宜设在物业值班室，并接入公安联防监控系统。

### 4.3 工程方案

#### 4.3.1 冷库比选方案

##### 4.3.1.1 备选方案

冷库采用以下两种结构进行比选：

1、钢筋混凝土结构

2、钢结构

##### 4.3.1.2 钢筋混凝土结构

#### 1、冷库采用混凝土结构的主要优势

坚固耐用：混凝土结构具有较高的强度和刚度，能够承受较大的

荷载和温度应力，不易产生裂缝和变形，使用寿命一般在 30 年以上。

**隔热性能好：**混凝土结构的墙体通常采用厚实的混凝土并在内壁加装保温材料，如聚氨酯泡沫或聚苯乙烯板，能够有效隔绝外界温度变化对库内的影响，保持库内温度的稳定。

**良好的防潮性能：**混凝土结构能够有效隔绝外界湿气，防止冷库内部受潮，保持库内的干燥环境。

**维护成本低：**一旦建成，混凝土结构的维护需求相对较少，主要集中在制冷设备的维护上，整体维护成本较低。

**适应性强：**混凝土结构适用于大规模冷库的建设，适合长期使用，特别适合用于肉类储存、果蔬仓库等需要长期保持低温环境的场所。

## **2、冷库混凝土结构的缺点**

**施工周期长：**混凝土结构的建造类似于普通建筑，需要经过设计、打桩、浇筑混凝土、封顶等多个步骤，施工周期较长，一般需要一年以上才能完工。

**灵活性差：**由于混凝土结构较为笨重，不易进行扩展或搬迁，适合长期固定使用的冷库。

### **4.3.1.3 钢结构**

#### **1、冷库采用钢结构的优势**

**建设周期短：**钢结构冷库采用装配式结构，工厂预加工后现场组装，大大缩短了建设周期，节省了时间和资源。

**空间跨度大：**钢结构冷库采用大柱网、大跨度设计，可以满足现代物流对仓库大开间和灵活分隔的要求，有效使用面积大大提高。

承重能力强：钢结构冷库采用钢柱、钢梁等结构形式，承重能力强，适用于大型冷库的建设和使用。

保温性能好：冷库的围护结构采用节能标准化的 C 型钢、方钢和夹芯板，保温隔热性能和抗震度都比较好。

维护成本低：钢结构冷库的维护费用较低，减少了维护、修理和更换工作，降低了长期运营成本。

灵活的设计选项：钢结构冷库可以设计成混合大空间仓库厂房和传统办公空间，甚至加上生活空间，满足多样化的使用需求。

环保：钢结构冷库使用环保材料，安装和拆除过程中不会对环境造成污染。

## 2、冷库采用钢结构的缺点

冷库荷载较大：钢结构冷库的荷载较大，这会影响到冷库的跨度，通常最大跨度约为 10 米左右。此外，冷库内部梁柱较多，会影响货架的排布和货物堆放，降低使用净空和有效使用容积。

结构高度大：钢结构冷库的结构高度较大，这会导致使用净空降低，减少了冷库的使用空间和有效使用容积。此外，梁板结构使得结构高度增加，不利于排管和风道的布置，增加了能耗。

腐蚀问题：钢结构冷库在沿海城市或经常受到风雨侵袭的地方容易出现腐蚀、剥落等问题。特别是沿海城市和沿江的地区，腐蚀问题会更加严重。

阳光影响：室外阳光对冷库温度有显著影响，频繁的阳光照射会导致冷库频繁启动，增加能耗，同时也会影响部件的使用寿命。

接头泄漏问题：钢结构冷库在接头处容易出现泄漏问题

#### 4.1.3.4 方案比选结论

混凝土冷库在坚固性、隔热性能、使用寿命和维护结构面温度稳定性方面具有明显优势，适合需要长期稳定运行的冷库项目，故本项目考虑采用钢筋混凝土结构的冷库。

### 5.3.2 总图

#### 5.3.2.1 总平面布置原则

(1) 遵循国家有关建筑防火、安全卫生、道路等设计规范及标准；

(2) 按市场需要合理布局，分工明确，节约土地；

(3) 保证工艺流程顺畅，减少往返运输，出入便利；

(4) 符合消防、食品卫生、安全卫生、城建、运输等方面要求；

总平面布置设计中，力求做到建筑布局合理，在满足人流、物流要求前提下，尽量做到道路简捷、流畅。

#### 5.3.2.2 总平面布置方案

总平面布置指导原则是合理布局，节约用地，适当预留发展余地、园区布置工艺物料流向顺畅，道路、管网连接顺畅、建筑物布局按建筑设计防火规范进行，满足生产、交通、防火各种要求。

本项目总图布置按功能分区，分为冷链仓储区、物流配送调度区、物流中转区、特色展销区及配套辅助区，既满足生产工艺要求，又能美化环境。

项目总占地面积 112,184.69 平方米（约 168.3 亩），总建筑面积

114,226.52 平方米，主要建设冷库、物流配送调度中心、物流中转用房、配套用房，另配套给排水工程、电气工程、消防工程、园区道路工程、停车场、充电桩等辅助设施。

本项目在园区内道路两旁，建（构）筑物周围进行环境提升美化，种植适宜生长树木和花卉，创造文明生产环境。

#### 4.3.2.3 总体规划

冷库：用于肉类、水产品、果蔬、蛋奶等农副产品和医药品冷链仓储；

物流配送调度中心：集仓储物流、快递分拣、集中配送、信息管理等于一体；

物流中转用房：用于临时存放和转运货物等；

配套用房：用于产品展示、销售及交易结算、办公、园区管理等。



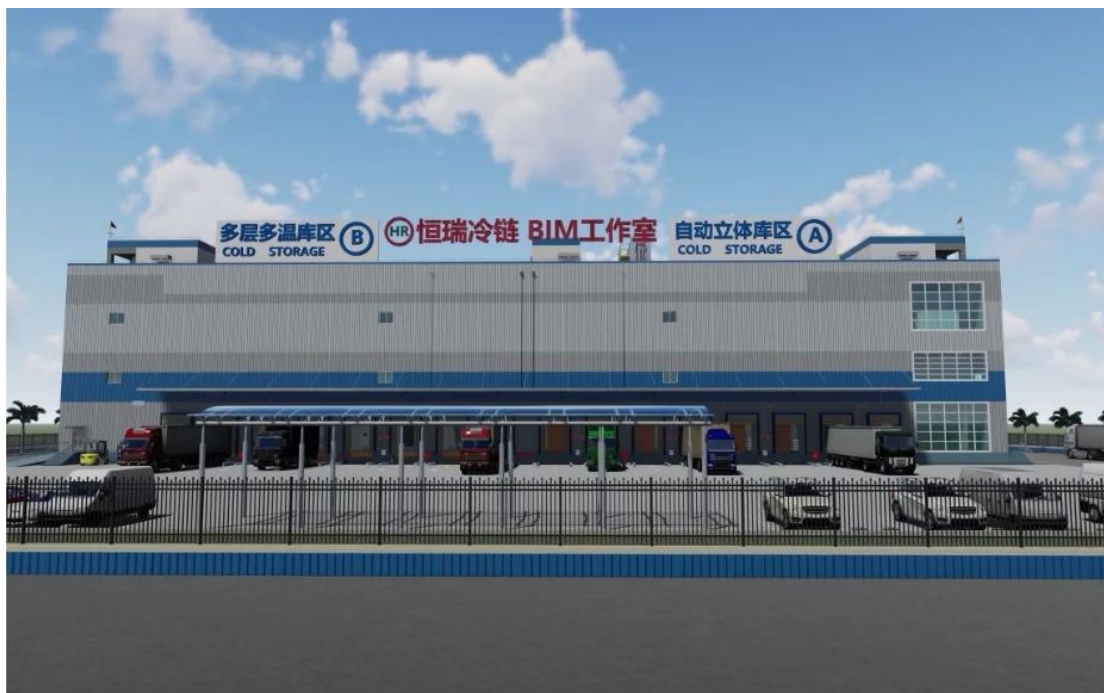
物流配送调度中心示意图



物流中转用房示意图







冷库示意图



配套用房示意图

#### 4.3.2.4 交通分析

规划布局坚持园区流量最小化原则,以尽可能减少园区内的货物运输流量和货物流动距离,避免人员、车辆动线上的迂回与倒流。区间路为园区内部道路。



#### 4.2.3.5 停车分析

规划布局充分考虑园区各类车辆的停车需求。仓储区单边货运场地宽 30 米，双向装卸宽 45 米，满足大货车装卸货及临时停靠。沿青莲西路及规划横一路设置地面停车位，满足园区配套建筑停车需要。此外，园区中部设有停车场，满足园区内部车辆及社会车辆的停车需求。

#### 4.3.3 建筑设计

##### 1、设计依据

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)2018 版

《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)

《工程建设标准强制性条文房屋建筑部分》(2013 年版)

《冷库设计标准》(GB50072-2021)

《屋面工程技术规范》(GB50345-2012)

《屋面工程质量验收规范》(GB50207-2012)

《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 版)

《工业建筑节能设计统一标准》(GB51245-2017)

《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)

《建筑采光设计标准》GB/T50033-2013

国家及地方其他有关规程、规范

##### 2、单体建筑设计

外观设计力求自然融于周边的人文、自然环境、实现风格统一。

在建筑单体设计中以注重经济、美观与实用相结合的原则，既要

满足物流园的要求，便于管理，又要建筑美观大方。

冷链物流设施建设工程经济技术指标表

项目		单位	层数	结构	数值			备注
					占地面积	建筑面积	计容面积	
规划总用地面积		m²			112, 184. 69			约 168.3 亩
总建筑面积		m²			114, 226. 52			
计算容积率建筑面积		m²			53, 951. 38	114, 226. 52	134, 236. 68	
其中	物流中转用房	m²	2	框架	20, 010. 16	40, 020. 32	60, 030. 48	2 栋，首层 8m、2 层 4. 5m
	冷库	m²	2	框架	15, 049. 00	30, 098. 00	30, 098. 00	2 栋，单层层高 6m
	物流配送调度中心	m²	2	框架	14, 994. 00	29, 988. 00	29, 988. 00	7 栋，首层 6m、2 层 4. 5m
	配套用房	m²	1~4	框架	3, 898. 22	14, 120. 20	14, 120. 20	
建筑物占地面积		m²				53, 951. 38		
容积率						1. 20		不低于 1. 0，不超过 2. 0
绿地率		%				9. 5		≤10%
绿化面积		m²				10657. 55		
场内道路面积		m²				32405. 76		含纵三路
停车场面积		m²				15170. 00		
建筑密度		%				48. 09		≥40%
机动车停车位		个				542		仓储：0. 4 车位/100 m²建筑面积；办公：1. 0 车位/100 m²建筑面积
其中	标准小车位	个				434		
	大货车停车位	个				108		按机动车停车位的 20%计
非机动车停车位		个				1213		仓储：1. 0 车位/100 m²建筑面积；办公：1. 5 车位/100 m²建筑面积
充电桩 (60kW 单枪快充)		个				152		按照机动车停车位的 35%计
重卡充电桩 (320kW 双枪快充)		个				19		充电端口按照大货车停车位的 35%计

### 3、消防设计

项目区内地上建筑物按耐火等级二级考虑。

### 4、墙体

(1) 砖：标准多孔砖，强度等级不低于 Mu7. 5。

(2) 其他：各层冷藏间墙体采用 250 厚聚苯板保温，聚氨酯发泡面层；冷藏间屋面采用 300 厚聚苯板保温。

## 5、冷藏门

隔热密封良好冷藏门，可以减少冷库跑冷现象，保持库温稳定。选用冷藏门时，应考虑采用耐低温，耐油，耐老化，高弹力的橡胶密封条，平移门上下部位和侧面应设压紧装置，其轨道应采用变线式，门到位时自然落下，并压紧门橦和地坪，开启时同步离开门橦上升，减少了密封条和门橦地坪摩擦，延长了密封条使用寿命。

### 4.3.4 结构设计

#### 1、设计依据

《工程结构通用规范》（GB55001-2021）

《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010（2015 版））

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010（2016 版））

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）

《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）

《混凝土结构工程施工规范》（GB50666-2011）

《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）

《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）

《冷库设计标准》（GB50072-2021）

#### 2、结构设计

##### （1）单项工程概况

物流配送调度中心和物流中转用房、配套用房采用框架结构；冷库采用钢筋混凝土框架结构，采用多层护冷设施，冷库围护结构属重型性结构，具有热惰性大、保温性能好、承压能力大等特点。

## （2）使用年限和安全等级

本项目工程结构设计使用年限为 50 年，结构安全等级为二级。

抗震设计根据《建筑抗震设计规范》的有关要求，框架按照“强剪弱弯、强柱弱梁、强节点、强锚固”的原则进行设计，以增强其延性和抗震能力。对非结构件采用设置拉墙筋、构造柱、水平系梁等构造措施增强其抗震能力。

## （3）基础

根据不同的地质情况，本项目基础形式可以采用柱下独立基础、墙下条基或桩基础，具体待后续地质勘察报告确定。

### 4.3.5 电气工程

#### 1、设计依据

《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）2.41）

《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）

《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）2）

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）3）

《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）12）

《火灾自动报警系统施工及验收规范》（GB50166-2007）

《建筑机电工程抗震设计规范》(GB50981-2014) 5)

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》(GB50343-2012)

《建筑照明设计标准》(GB50034-2013) 14)

《冷库设计标准》(GB50072-2021)

《通用用电设备配电设计规范》(GB50055-2011) 15)

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018 《建筑设计防火规范 (2018 年版)》(GB50016-2014)

《爆炸危险环境电力装置设计规范》(GB50058-2014) 建筑及其他专业提供的条件和资料。

## 2、编制依据

(1) 依据建筑规模与使用功能，严格按照工业建筑设计防火规范和承建方提出各项具体要求，选择合理供配电方案。

(2) 设计绿化照明工程，详细估算用电负荷，选择合理用电设备，变配电室布置尽可能靠近负荷中心，以减少工程管线，节约能源。

(3) 根据防火规范要求，消防电气设备及电气配置所用材料均选用阻燃材料及耐火防护材料，以保证电气设备可靠性及安全性。

## 3、电气设计

### (1) 电源

本项目 10KV 高压电源直接由市政高压供电线路专用供电线路，架空接入园区变电室，变压为 380 / 220V 后，通过地埋电缆线路系统呈放射状敷设至各用电场所。

变配电内设高压配电柜、变压器、低压配电柜、电容器柜等供配

电设备，以完成将 10KV 电压变为 380/220V 低压，并通过低压配电柜向各用电负荷点低压配电。通过电容器柜进行补偿，使功率因数达到 0.9 及以上。

## （2）负荷等级

项目消防用电按二级负荷设计；生活泵房、信息机房、公共照明、普通电梯等按非消防二级负荷供电。

## （3）低压配电

区域内配电电压为 380/220V，配电系统采用放射式与树干式相结合配电方式，在负荷较集中的车间及库房，由动力配电箱进行放射式二次配电。设备容量较小，较集中区域采用树干式配电，导线敷设方式：主要车间采用电缆桥架明敷或电缆沟暗敷两种方式，仓储等其他辅助用房，采取 BV 型铜芯导线穿 PVC 管在沿墙、柱、板暗敷方式。

## （4）照明设计

建筑照明选用不同型式节能灯具。根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）规定，节省能源，实施绿色照明。照明灯具均选用各种型式节能灯具，按相应照度标准设计。另外，室内根据需要配置插座，以满足不同用电需求。

## （5）防雷与接地

本工程按第三类防雷建筑物设防，建筑物屋顶女儿墙等处设不大于 20mx20m 避雷带（网）；利用柱内主筋作防雷引下线，其间距不大于 25m；利用基础梁内接地主筋焊成闭合回路作接地装置；本工程中

电气工作接地、保护接地、弱电接地及防雷接地采用共用接地装置，接地电阻不大于 4 欧姆。低压保护接地系统采用 TN-C-S 制，由基础接地极引出一条专用保护接地干线至室内接地线箱，进出建筑物各种金属管道在入户处均需与联合接地极连，建筑物做总等电位联结。做总体等电位联结，采用接地均压网格均衡电位，网格间距不大于 24m×24m。

#### 4.3.6 给排水工程

##### 1、设计依据

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) 2018 版

《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014)

《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)

《冷库设计标准》(GB50072-2021)

《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)

《建筑给水塑料管道工程技术规程》(CJJ/T98-2014)

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB 50242-2002)

《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)

《给水排水构筑物工程施工及验收规范》(GB50141-2008)

《建筑给水排水制图标准》(GB/T50106-2010)

《建筑机电工程抗震设计规范》(GB50981-2014)

##### 2、编制原则

根据该项目生产、生活功能要求，合理预测需求量，以满足用水量和水压需求。

给排水工程设备材料选型以先进、节省为基准，供排水系统合理设计，在满足使用功能前提下，尽可能缩短管网配置长度，减少能源和材料消耗。

### 3、给水设计

#### (1) 水源

本项目用水量不大，供水水源采用市政供水，水质符合国家颁布生活用水水质标准，水量、水压能够满足正常生产、生活用水要求，厂区内供水系统能满足本项目要求。

#### (2) 生活给水系统

本项目建筑最高建筑层数为 4 层，充分利用供水压力。消防采用临时高压给水系统，由消防泵供给。

#### (3) 消防给水系统

室外给水管网采用生产、生活、消防合用系统，环状管网布置，室外设地上式消火栓，室外消火栓沿道路设置，间距控制在 120m 以内，建筑物按照《建筑设计防火规范》规定在室内设室内消火栓，建筑物室内外消防给水直接由市政管网供给。

### 4、排水设计

#### (1) 排水量

本项目排水主要为生活污水，排水量约为给水量 85%。

#### (2) 排水方式

本项目采用雨污分流制，项目场址平整后地势较高，雨水根据地形可分区域分别排入周边雨水管网。生活污水经化粪池腐化分解后排入



城市生活污水管网。

#### 4.3.7 室外工程

##### (1) 道路

本工程场区内部采用硬质路面，主要采用沥青混凝土路面结构，硬质路面横断面形式满足车辆通行要求。

##### (2) 环境工程

植物配置以乡土树种为主，疏密适当，高低错落，形成一定的层次感；色彩丰富，主要以常绿树种作为背景，四季不同花色的花灌木进行搭配。尽量避免裸露地面，广泛进行垂直绿地以及各种灌木和草本类花卉加以点缀，使基地达到四季常绿，三季有花。

#### 4.3.8 暖通设计

##### 1、设计依据

《采暖通风与空气调节设计规范》(GB50019-2003)

《安徽省公共建筑节能设计标准》DB34/5067-2017

《工业建筑节能设计统一标准》(GB51245-2017)

##### 2、通风设计

采用机械通风或自然与机械联合通风。通风次数按 6 次 / h，气流组织方式为上进风下回风，风道采用低速风道，进风口处应装有过滤装置，通风机采用普通钢制离心风机。

#### 4.3.9 智能化系统

##### 1、设计依据

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》(GB50343-2012)

《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)

《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-2013)

《智能建筑设计标准》(GB50314-2015)

《安全防范工程技术标准》(GB50348-2018)

## 2、火灾自动报警及联动控制系统

(1) 系统主电源由双电源供电系统引入, 备用电源采用控制柜专用蓄电池, 火灾自动报警及联动控制系统采用区域——集中方式报警系统, 即每个防火分区设一台区域报警器。区域报警器与集中报警控制器间二总线连接, 各区域均有自己独立电源, 完整中央处理器电路及火灾报警功能。探测器选用智能型感烟、感温探测器。

(2) 消防控制中心设置火灾事故广播, 火灾事故广播扬声器按防火分区设置, 输出分路按疏散顺序控制。火灾广播系统可与建筑物内背景音乐、语音播放合用扬声器系统。发生火灾时, 能在消防控制室将火灾疏散层扬声器和广播音响扩音机强制转入火灾事故广播状态。

## 3、综合布线系统

从市政通讯接线箱引一根光缆进入建筑网络设备箱, 内设光端接收机、跳线架和计算机网络设备等, 可向办公室提供传统话音通信及计算机上网服务。楼内水平布线采用五类非屏蔽双绞线穿 PVC 管暗敷, 在综合服务用房设信息插座。

本系统支持语言、数据及图像信号传输, 可方便与社会信息网络实现联网。局域网采用以太网络, 为园区内提供与网络匹配基础传输

平台，及大容量多媒体信息服务。

#### 4、通讯

池州市现有市话容量较大，固定电话随时可申请安装，不需在企业内另设通讯交换设施。同时，移动通讯网络、Inter 宽带网络普及也使企业与国内外联络更加快捷。

#### 5、有线电视系统

采用 860MH 双向网络系统传输，以适应宽带视频设备接入。有线电视干线采用 SYKV-75-7 穿 SC32 暗敷设，有线电视支线采用 SYKV-75-5 同轴电缆穿 PVC 管在本层地板内敷设，各包间内设一个有线电视插座，末端输出电平为  $69 \pm 6\text{dB}$ 、有线电视系统应由有线电视部门进行安装调试。

#### 4.3.10 绿色园区

##### 1、建筑设计

设计星级目标：二星级。

(1) 项目园区位于长江南路以西、莲花峰路以南，场地选址及建设程序符合国家法定程序要求，项目选址符合各类保护区、文物迹保护的控制要求；

(2) 项目场地安全，不存在滑坡、泥石流等自然灾害的威胁、无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁。降低城市热岛效应，改善人居环境；

(3) 场地内环境噪声限值昼间不大于 60dB、夜间不大于 50dB，符合现行国家标准《声环境质量标准》GB3096 的规定；

(4) 无障碍设计:

1) 主要出入口坡道不大于 1:12, 无障碍通道宽度不小于 1.5 米。

各无障碍设施出入口地面高差均为 150mm, 并以斜面过渡。

2) 一层设置独立的无障碍卫生间或无障碍厕位;

3) 凡人行道、台阶和入口均设盲道。采用地砖。室外坡道面做烧毛花岗石面层;

4) 无障碍通道经过的明沟、盖板(雨水篦子)孔洞净宽不应大于 15mm;

5) 在无障碍道路, 停车位、建筑入口、无障碍厕所、轮椅席位等无障碍设施的位置及走向需设无障碍设施标志牌;

6) 内装饰材料应满足无障碍通行防护与防撞要求。

(5) 场地内环境提升, 合理选择绿植方式, 科学配置绿植。种植适应当地气候和土壤条件的植物, 采用乔、灌、草结合的复层绿植;

(6) 结合场地自然条件, 对建筑的体形、朝向、楼距、窗墙比等进行优化设计。建筑的体形朝向、建筑的布置有利于建筑通风、日照、采光;

(7) 主要功能房间其室内噪声级满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 中的高限值要求;

(8) 主要功能房间的外墙、隔墙、楼板和门窗的隔声性能满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 中的高限值与低限值平均值要求;

(9) 在室内设计温、湿度条件下, 建筑围护结构内表面不结露,

屋顶和东、西外墙隔热性能满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》GB50176 的要求；

(10) 气流组织合理，过渡季主要功能房间平均自然换气次数不小于 2 次/h 的面积比不小于 80%；

(11) 外窗可开启面积比例不低于 30%，使建筑室内获得良好的通风；

## 2、结构设计

(1) 未使用国家及省淘汰、限制、禁止使用的建筑材料及产品，主体受力钢筋选用为 HPB400 级钢筋；

(2) 现浇混凝土采用预拌混凝土，建筑砂浆采用预拌砂浆的比例不小于 50%；

(3) 合理采用高强建筑结构材料，受力普通钢筋采用 400MPa 级及以上受力普通钢筋的比例不小于 85%，最大化地利用高性能钢筋等可循环材料；

(4) 对基础、结构体系优化，节约钢筋。

## 3、给排水设计

(1) 制定水资源利用方案，采用雨水回收系统，统筹利用各种水资源，给排水系统设置合理、完善、安全；

(2) 采取有效措施避免管网漏损：选用密闭性能好的阀门、设备，使用耐腐蚀、耐久性能好的管材、管件；室外埋地管道采取有效措施避免管网漏损；根据水平衡测试的要求安装分级计量水表；

(3) 合理设置减压阀，给水系统无超压出流现象，用水点供水

压力不大于 0.2Mpa, 且不小于用水器具要求的最低工作压力;

(4) 按使用用途, 对卫生间、空调系统、景观等用水分别设置用水计量装置, 统计用水量, 按管理单元分别设置用水计量装置, 统计用水量;

(5) 卫生间内的卫生洁具采用陶瓷制品, 节水器具用水效率等级达到 3 级以上。洗手盆龙头均采用感应式, 水嘴流量不大于 0.15L/s, 坐便器采用双档用水量为 4.2L/6.5L, 小便器冲洗阀洗水量不大于 4.0L, 大便器冲洗阀洗水量不大于 6.0L; 淋浴器用水流量为 0.15L/s;

#### 4、电气设计

(1) 通过负荷计算合理选择变压器容量, 确保变压器在经济运行方式下运行;

(2) 变压器拟选用: 变压器满足应现行国家标准《三项配电变压器能效定制及能效等级》GB20052-2013 的节能要求;

(3) 变压器低压侧设置电容自动补偿装置, 高压侧功率因数补偿不低于 0.95, 在有可能出现谐波的用电电器柜内设置抑制谐波装置, 以抑制谐波对电网的干扰, 确保供电质量;

(4) 水泵、风机等设备, 及其他电气装置满足相关现行国家标准的节能要求。其中水泵效率满足《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB19762-2007) 的节能评价值的要求, 风机效率满足《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB19762-2007) 的节能评价值的要求。

(5) 主要功能房间区域照明设计满足《建筑照明设计标准》所

对应的照度标准、照明均匀度、统一眩光值、照明功率密度值等相关标准值的要求,且照明功率密度设计值不大于目标值;

(6)照明灯具均选高效节能型灯具,补偿后功率因数不小于0.9。  
灯具效率不低于70%;

(7)室内普通灯具以荧光灯为主,公共空间照明以节能筒灯或节能吸顶灯为主;采用合理的照明控制方式。在充分、合理利用自然光的条件下,根据场所需要,设置光控、时空、人体感应及人工手动控制等功能的智能照明控制系统;

(8)室外夜景照明符合现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163-2008 和《城市道路照明设计标准》CJJ45-2006 的要求。

对于夜景照明设计,应采取以下措施限制光污染:

1)景观照明的照明光线应严格控制在场内,超出场地的溢散光不应超过15%;

2)应严格控制夜景照明设施对建筑产生干扰光,并应满足现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 的规定;

3)应合理设置夜景照明运行时段,及时关闭部分或全部景观照明内透光照明;

4)玻璃幕墙和表面材料反射比低于0.2的建筑立面照明宜采用内透光照明与轮廓照明相结合的方式,不应采用泛光照明方式;

5)初始灯光通量超过1000lm的光源宜采取遮光角措施;

6)慎重选择彩色光。光色应与被照对象和所在区域的特征相协调,不应与交通标识信号灯造成视觉上的混淆;

7) 照明设计时按下列条件选择光源:

①泛光照明宜采用金属卤化物灯或高压钠灯;

②内透光照明宜采用三基色直管荧光、发光二极管或紧凑型荧光灯;

③轮廓照明宜采用紧凑型荧光灯、冷阴极荧光灯或发光二极管;

④广场草坪灯宜采用紧凑型荧光灯、发光二极管或小功率的金属卤化物灯;

⑤通常不宜采用高压汞灯,不应采用自镇流荧光高压汞灯和普通照明白炽灯。

8) 城市道路的非道路照明设施对汽车驾驶员产生的眩光的阈值增量不应大于 15%。

#### 4.3.11 园区内部区间道路

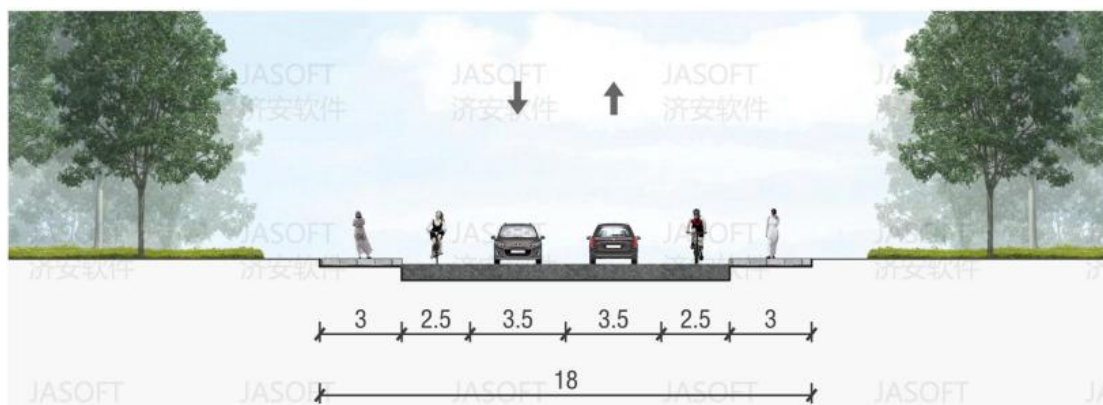
##### 4.3.11.1 技术标准

项目	区间路
道路等级	内部道路
设计速度	30km/h
道路净空	机动车道: 3.5m; 非机动车道、人行道: 2.5m、3m;
路面设计标准荷载	BZZ—100
桥梁设计荷载	城—A 级
设计暴雨重现期	P=3 年
抗震标准	地震动峰值加速度 0.10g, 地震基本烈度 7 度

##### 4.3.11.2 横断面设计

根据区域路网规划、规划设计条件,区间路等级为内部道路,道路红线宽度为 18m,路幅分配为 3m 人行道+2.5 米非机动车道+7 米车行道+2.5 米非机动车道+3m 人行道。





#### 4.3.11.3 平面设计

平面线形依据规划要求，在注重路线平、纵面技术设计的同时，力求平纵技术指标之间的均衡，使组合后的线形平顺圆滑与周围景观协调配合，无线形扭曲或去向不明现象，在视觉上能自然诱导驾驶员视线，保持视觉连续。平曲线与竖曲线避免规范所规定的几种组合。

#### 4.3.11.4 纵断面设计

主要控制因素：

- 1、片区防洪防涝竖向规划及片区道路竖向规划图。
- 2、与设计道路拟采用平交的各条已建、已设计道路现状路面标高。
- 3、排水要求。
- 4、以道路的设计等级为标准，控制最大最小纵坡及竖曲线要素，与平面线型相协调。
- 5、减少土石方量，填挖尽量就近平衡调配，降低工程造价节约投资。

#### 4.3.11.5 路面结构设计

##### 1、机动车道路面结构

新建 4cm 厚细粒式 SBS 改性沥青混凝土 AC-13C+粘层

新建 8cm 厚粗粒式 SBS 改性沥青混凝土 AC-25C

封层+透层

36cm5%水泥稳定碎石基层

20cm3%低剂量水泥稳定碎石底基层

土路基分层碾压

## 2、非机动车道路面结构

新建 4cm 厚细粒式沥青混凝土 AC-13C+粘层

新建 6cm 厚中粒式沥青混凝土 AC-20C

封层+透层

20cm5%水泥稳定碎石基层

20cm3%低剂量水泥稳定碎石底基层

土路基分层碾压

## 3、人行道路面结构为：

6cm 厚透水砖

3cm 厚粗砂

12cm 厚 C20 透水水泥混凝土基层

15cm 厚级配碎石底基层

土路基分层碾压

## 4.3.11.6 交通工程

### 一、设计原则：

1、明确沿线道路功能划分，沿线交口按规划道路等级重新确认

其规划等级及功能定位，合理渠化相交路网，确定合理的交通组织形式。

2、对道路交口处车辆分流，保障交通流的顺畅。于交口处设置非机动车导向线，与机动车信号灯同步放行，规范非机动车行驶空间，保障行车安全，加快交口通行效率。

3、根据沿线周边分布，设置行人过街系统。

4、机非分隔，行人及非机动车各行其道。

5、在道路范围内，根据交通管理、控制和安全的要求布设必要的交通监控设施，现状不满足本次改造后需求及不满足现阶段标准的设施采取拆除后新建。

## 二、交叉口渠化设计：

本类型渠化交口适用于全线交口。

(1) 进口道压缩机非分隔带展宽一个转弯专用道，为3进2出；非机动车分道行驶。

(2) 交口内设置信号灯、电子警察、监控、标志、标牌、标线、路名牌等相应交通设施；

(3) 补充设计相交现状道路相应交通设施，各交口交通设施改造详见下阶段设计图纸。

## 三、标志标线：

1、依据规范：《城市道路交通标志和标线设置规范》、《道路交通标志和标线》等；

2、 设计内容：

1) 交通标志的设置位置、内容、种类；版面和尺寸设计；支撑方式、标志板、支撑件、连接件、基础；强度、稳定性验算；视认角度验算及视认环境评价；材料及施工工艺要求等。

2) 交通标线的设置位置、内容、种类、文字、图形和尺寸；材料及施工工艺要求等。

#### 4.3.11.7 排水工程

##### 一、设计标准

1、排水体制：采用雨污分流制。

2、雨水计算公式

根据《池州市城市排水（雨水）防涝综合规划（2013-2030）》，采用池州地区最新公式，如下所示：

$$q = \frac{783.524 (1 + 0.581LgP)}{(t + 1.820)^{0.461}} \quad (\text{L/s/ha})$$

重现期取 3 年一遇，径流系数取 0.65；

##### 4、污水量标准

根据《池州市城市污水工程专项规划（2015-2030）》，

工业废水污水面积比流量指标：0.290 L / (hm<sup>2</sup> · s)；

综合生活污水面积比流量指标：0.445L / (hm<sup>2</sup> · s)；

在具体的管道设计流量确定时，根据服务用地的性质、规划指标，确定人口密度，对污水量进行校核。

##### 二、排水设计

雨污水工程主要为随新建道路建设，结合规划竖向，并结合最终雨污水出路位置。

### 三、管线综合设计

工程管线在道路下面的规划位置应布置在人行道或非机动车道下面。电信电缆、给水输水、燃气输气、污雨水排水等工程管线可布置在非机动车道或机动车道下面。

工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序，应根据工程管线的性质、埋设深度等确定。分支线少、埋设深、检修周期短和可燃、易燃和损坏时对建筑物基础安全有影响的工程管线应远离建筑物。布置次序宜为：电力电缆、电信电缆、燃气配气、给水配水、热力干线、燃气输气、给水输水、雨水排水、污水排水。

沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧，工程管线不宜从道路一侧转到另一侧。各种工程管线不应在垂直方向上重叠直埋敷设。

工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应符合下表的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，可根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。

当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序宜为：电力管线、热力管线、燃气管线、给水管线、雨水排水管线、污水排水管线。

管线综合规划设计时，应减少管线在道路叉口处交叉。当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：

压力管线让重力自流管线。

可弯曲管线让不易弯曲管线。

分支管线让主干管线。

小管径管线让大管径管线。

#### 4.3.11.8 环境工程

生态性原则：重视改善生态环境和保护生态平衡，运用丰富的植物品种和乔、灌、草多层次复合型的栽培方式，创造蕴涵自然气息和风貌的植物景观，使单位绿地面积的生态效益最大化。

因地制宜原则：因地制宜，充分展示乡土物种，发挥气候特性。选用乡土植物，能有效的避免地力衰退并能改良土壤，提高土地肥力。

点线面相结合：在植物景观总体设计中，首先要有整体观点，从全局的植物造景、平面布局的块状、线状、散点等角度统筹安排，利用各种种植类型，创造出四时烂漫、景观各异、色彩斑斓、引人入胜的植物景观。

#### 4.3.11.9 照明工程

采用双侧布置，同侧灯杆布置间距一般为 30m。

### **（三）项目背景**

#### **1.3.1 项目立项背景**

“十四五”时期，国家大力推进长三角一体化发展、共建“一带一路”、长江经济带发展、促进中部地区加快崛起，有利于发挥安徽左右逢源双优势，在新一轮区域格局重塑中提升发展位势，有利于安徽依托多层次承接产业转移平台吸引国内外资本和新兴产业布局，加快建设现代产业体系。

在“十四五”期间，安徽省将进一步发挥长三角与中部地区的枢纽地带、区位优势、市场腹地、人力资源等优势，深度融入长三角生产、分配、流通、消费大循环，推动物流业加快发展。

池州市作为长三角区域性物流枢纽节点城市、全省重要的商贸物流基地、皖南绿色低碳物流先行区，为将各方资源整合起来，形成良性集群，成为池州物流产业发展的活力引擎，打造一个现代城市服务类为主的城乡冷链物流园区，为整个区域的经济发展提供强有力的支持，特提出本项目建设。

#### **1.3.2 池州市介绍**

池州市位于安徽省西南部、长江中下游南岸，唐武德四年（公元621年）设州置府，迄今1400余年。2000年撤地建市，下辖贵池区和东至、石台、青阳3县以及九华山风景区、平天湖风景区，设皖江江南新兴产业集中区、国家级池州经济技术开发区，面积8399平方公里，2024年末户籍人口159万人（常住人口132.4万人），是中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家森林城市、中国人居环境奖城市、

全国双拥模范城。2024 年，全市地区生产总值增长 6.3%，增速居全省第 3 位；规上工业增加值增长 12.1%，增速居全省第 2 位；一般公共预算收入增长 4.5%、居全省第 3 位；金融机构本外币贷款余额增长 16.8%、居全省第 1 位；城、乡居民人均可支配收入分别增长 4.8%、7.0%，增速居全省第 6、3 位。

池州是一座区位优越的滨江之城。是长江经济带重要节点城市、长三角城市群中心区 27 个城市之一，皖江城市带承接产业转移示范区重要成员、皖南国际文化旅游示范区核心城市，京台高速、沪渝高速、济广高速、德上高速、安东高速、东九高速及宁安高铁、铜九铁路穿境而过，池黄高铁建成通车，九华山机场已开通 10 条国内重点城市航线，池州港是国家一类对外开放口岸、亿吨大港，并拥有安徽省唯一的长江游轮停靠点和涉外旅游码头——池州九华山旅游码头，已全面融入长三角 3 小时都市圈、南京及合肥 1.5 小时通勤圈。

池州是一座自然秀美的生态绿城。以“名山、秀水、富硒地、好空气”而著称，森林覆盖率 60.9%，是长三角重要生态屏障；主要河流水质均在Ⅱ—Ⅲ类以上，大气环境质量稳居全省前列，人均湿地面积、水资源、森林面积分别是全省平均水平的 1.6 倍、4 倍、5.8 倍，是全国首批海绵城市建设试点城市、国家绿色生态示范城区、长三角区域养老一体化首批试点城市。

池州是一座享有盛誉的旅游名城。境内文化旅游资源丰富，景区景点 300 多处，其中 5A 级景区 1 个、4A 级景区 17 个，世界地质公园、中国四大佛教名山之一九华山，安徽省唯一的国际重要湿地、享



有“中国鹤湖”之称的升金湖，被誉为天下第一诗村、杜牧笔下“牧童遥指”的杏花村，“华东地区最后一片原始森林”“天然动植物基因库”牯牛降均坐落于此，距今约 30 万年的“东亚地区向智人演化的最早古人类”华龙洞人在此发现，2024 年全市接待游客 7700 余万人次。所辖石台县有“中国原生态最美山乡”的美誉，是中国最美生态休闲旅游名县。

池州是一座加快崛起的产业新城。全面对接长三角更高质量一体化发展，以皖江江南新兴产业集中区、国家级池州经济技术开发区、池州高新区、东至经开区、大渡口经开区（石台经开区）、青阳经开区等 6 家省级以上开发区为主平台，加快发展半导体、新材料、高端装备制造、新能源和节能环保等新兴产业，培育有安芯电子、华宇电子、铜冠铜箔、华尔泰化工等龙头企业，半导体产业基地获批省第二批战新产业集聚发展基地，总投资 148 亿元的安徽宝镁轻合金项目正在聚力打造世界一流的镁基新材料生产基地、应用基地、创新基地和人才基地。

## 二、经济社会效益分析

### （一）社会效益分析

#### 2.1.1 主要社会影响因素

本项目实施对于提升物流效率、推进物流现代化进程、优化城市交通环境、促进就业、促进区域经济发展和保障国家物流安全等方面都具有重要意义。

主要社会影响因素分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果	备注
1	对居民生活水平与生活质量的影响	对居民生活水平与生活质量会有一定影响	对改善居民生活质量有促进作用	
2	对居民就业的影响	一定程度上为失业人员提供了就业机会、解决了就业问题	把一部分失业或无业人员组织起来为社会减少了很大的负担	
3	对不同利益群体的影响	项目的实施会对当地居民影响很大	项目的实施会为当地居民生活带来便利	
4	对脆弱群体的影响	项目实施后对妇女儿童的身心健康有积极作用	能够促进交流	
5	对地区文化、教育、卫生的影响	项目实施后可以带动当地的经济发展会有所改善	提高城市的竞争力，吸引更多的企业和投资者来到城市，进一步促进经济的发展	
6	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	项目实施后对池州市有一定程度的影响	完善基础设施、加快城市化进程	

#### 2.1.2 互适性分析

针对项目建设的特点，建设单位采用实地走访的形式，征询项目所在区域公众对项目的意见。走访范围与内容：随机走访受项目影响的周边单位与居民，主要征求利益群众对本项目的态度，是否了解本项目，是否支持本项目的建设等等问题。

从走访情况来看，受走访的人员普遍认为该项目建设有利于提升城市品质和宜居性、促进经济发展、改善民生福祉、增强应急能力以及推动绿色发展。

### 2.1.2.1 各级组织对项目的态度及支持程度

项目建设有利于提升物流效率、推进物流现代化进程、优化城市交通环境、促进就业、促进区域经济发展和保障国家物流安全。项目建设符合国家产业政策与当地总体规划及环境功能区划，当地政府积极支持项目建设，并为项目的建设提供必要保障。

### 2.1.2.2 地区文化状况对本项目的适应性的程度

池州市十分注重科教兴市，在提高当地普通教育水平的同时，加强了各类职业技术学院的建设，并与国内外知名的科研单位、大专院校、专家学者交往密切，全面提高区域人员的技术、文化素质，为该项目提供了有力的技术支撑。此外，项目建设区域的居民以汉族为主，其宗教信仰、生活习惯不存在冲突，工程所在地区文化状况没有不适应的地方。

## 2.1.3 社会影响评价

本项目符合国家及地方相关政策要求，对当地生态环境造成的影响很小，特别是实施以工代赈，向参与工程建设的群众发放劳务报酬、开展技能培训，促进其就地就近就业增收，极大地改善居民生活水平和生活质量，还能对当地社会的经济发展和社会进步具有明显的推动和示范作用，社会效益显著。因此，本项目将会产生良好的社会效益，与地方经济和社会发展形成良性互动，相互促进，相互发展。

## （二）经济效益分析

### 2.2.1 项目效益分析

经测算，项目本息覆盖倍数为 1.23，证明该项目可用于还本付

息的资金保障程度较高，具有较好的偿债能力，说明该项目面临的风险程度较低，本项目偿还能力是较强的。

### **2.2.1 对宏观经济、产业经济、区域经济等产生的影响**

物流园区是推进物流发展的重要手段和桥梁，既能为企业提供高效、专业的物流服务，又能促进区域经济的稳步发展，为国家物流安全和现代化进程作出积极贡献。同时，物流园区将带动当地的就业机会增加，提升当地居民的收入水平。

## 三、绩效评估分析

### （一）事前绩效评估情况

#### 3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

##### 1.1 项目实施的必要性

##### 1、是落实《池州市“十四五”物流业发展规划》的需要

《池州市“十四五”物流业发展规划》要求：到 2025 年，初步形成服务长三角、连通皖西南、辐射赣东北、融入新发展格局的“公铁水空”多式联运现代化物流服务体系，供应链管理水平明显提高，物流降本增效取得显著成效，物流业成为全市国民经济主导产业之一，对社会经济高质量发展的支撑引领作用大幅提升。大力推进六大任务：一是统筹城乡物流协调发展；二是推动物流业与三次产业深度融合；三是全面推进物流业创新；四是加强智慧物流建设；五是深化区域开放合作；六是加快物流绿色转型。

本项目发挥池州市位于都市圈交汇中心的辐射效应和支点作用，以池州市特色资源为抓手，导入冷链物流、农产品仓储等特色功能，导入智能设备、大数据、云计算等战略新兴产业，打造服务于长三角地区的城乡冷链物流园，成为池州产业转型升级的驱动器，落实了《池州市“十四五”物流业发展规划》。

##### 2、是构建池州市现代物流体系，降低全社会物流成本需要

池州市区位优势、交通便捷，是长江经济带重要节点城市、长三角城市群中心区 27 个城市之一，公路、铁路、港口、航空运输一应俱全。近年来，池州市加快构建“通道+枢纽+网络”的现代物流运行

体系，为经济社会高质量发展提供支撑。物流园区内设有大型的仓储设施和配送中心，可以实现货物的集中存储和快速配送，降低物流企业的库存成本和运输成本。同时，物流园区还可以通过规模经济效应，降低物流企业的运营成本。此外，物流园区还可以通过提供一站式的物流服务，减少物流企业在运输、仓储、配送等环节的重复投入，进一步降低物流成本。

### **3、是进一步促进分式转运、公转铁，提高物流效益的需要**

随着中国经济进入高质量发展阶段，物流行业作为国民经济的重要支柱，其转型升级的步伐日益加快。而“公转铁”正是这一转型升级过程中的关键一环，它不仅有助于降低社会物流成本，提高运输效率，更在推动物流行业绿色转型、促进可持续发展方面有着重要作用。本项目距池州站仅2公里左右，有利于发挥区位优势，调整运输结构，提升运输效率，降低物流成本。

### **4、是有效贯穿池州市一、二、三产业，进一步畅通经济发展的需要**

现代物流一头连着生产，一头连着消费，是延伸产业链、提升价值链、打造供应链的重要支撑。推进物流提质、增效、降本，是促进国民经济循环畅通、推动经济高质量发展的重要抓手。物流园区可以吸引大量的物流企业入驻，带动相关产业的发展，如仓储、运输、配送、信息技术等。同时，物流园区的建设还可以带动基础设施建设，如道路、铁路、港口等，为区域经济发展提供良好的硬件支持。此外，物流园区还可以通过提供就业机会，促进区域人才的培养和流动，为

区域经济发展提供人力资源保障。

## **5、是推动物流业转型升级的需要**

物流园区的建设可以推动物流业的转型升级，促进传统物流企业与互联网企业的融合发展。通过引入电子商务和移动支付等新技术，可以提供物流配送和仓储管理的一体化服务，加快物流信息的共享和流通。这将有助于提高物流服务的质量和效率，推动物流业向更高附加值的方向发展。

## **6、是进一步满足池州市生鲜农产品大规模流通的需要**

经过改革开放 40 年发展，我国农业结构调整取得显著成效，区域和品种布局日益优化，使农产品流通呈现出了大规模、长距离、反季节特点，对农产品物流服务规模和效率提出了更高要求：一显随着农产品区域生产布局细化，农业特色产区加快发展，生鲜农产品区域规模化产出，迫切需要加快发展农产品跨地区保鲜运输；二显农产品反季节销售加快发展，急需进一步提高低温储藏保鲜水平。从今后一段时期农业结构加快调整优化需要看，加快发展农产品冷链物流也是适应我国生鲜农产品大规模流通客观需要。

## **7、是促进农民增收的需要**

长期以来，我国农产品产后损失严重，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到 20-30%、12%、15%，仅果蔬一类每年损失就达到 1000 亿元以上；同时，受到生鲜农产品集中上市后保鲜储运能力制约，农产品“卖难”和价格季节性波动矛盾突出，农民增产不增收情况时有发生。发展冷链物流，既是减少农产品产后损失，间接节约耕地等农

业资源，促进农业可持续发展重要举措，也是带动农产品跨季节均衡销售，促进农民稳定增收重要途径。

项目建成后对当地发展经济、增加财政收入、带动当地相关产业的发展 and 解决劳动力就业等方面将起到积极的推动作用。因此，不论是从提升城市形象、打造城市品牌的角度，还是促进区域经济增长、完善区域经济结构的角度上来讲，该项目的建设都是十分必要的。

## 1.2 项目公益性

本项目具有社会公益性。产业延续是乡村振兴的根本出路，将冷链物流作为公益性产业、民生产业优先发展就是产业发展的一种延续。通过加大对冷链等基础设施投入，加强农产品产后分级、包装、营销，建设现代化农产品冷链仓储物流体系，可以重点解决农产品销售中的突出问题，打造农产品销售公共服务平台。

本项目为民生服务项目，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。

## 1.3 项目收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入包括租金收入（冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入）停车位收入、充电桩服务费收入。



债券存续期内，本项目运营成本费用为人员工资、水电费、管理及其他费用、修理费。

项目实施后，在计算期内（2025 年至 2047 年）内总收入为 65246.85 万元（其中，经营收入为 65246.85 万元），运营成本为 7876.00 万元，税金及附加为 6334.31 万元，增值税为 2494.76 万元，所得税为 2387.82 万元，可用于还本付息的金额为 46153.96 万元，累计还本付息总额为 37600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.23 倍。

### **3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **2.1 建设投资的合规性**

总建筑面积 114226.52 m<sup>2</sup>，主要建设冷库、物流配送调度中心、物流中转用房、配套用房等，其中：物流中转用房 40020.32 m<sup>2</sup>、冷库 30098.00 m<sup>2</sup>（单体库容 5.05 万 m<sup>3</sup>）、物流配送调度中心 29988.00 m<sup>2</sup>、配套用房 14120.20 m<sup>2</sup>；道路面积 32405.76 m<sup>2</sup>，停车场面积 15170.00 m<sup>2</sup>；机动车停车位 542 个，60KW 单枪快充充电桩 152 个、320KW 双枪快充重卡充电桩 19 个；配套给排水工程、电气工程、消防工程、等辅助设施。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

#### **2.2 项目成熟度**

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。

项目相关审批情况：

1. 2025 年 5 月 14 日，取得《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目建议书的批复》；

2. 2025 年 5 月 23 日，取得《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目可行性研究报告的批复》；

3. 2025 年 5 月 22 日，取得《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目用地审查意见的函》；

4. 2025 年 05 月 19 日，取得关于《关于申请办理池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目环评审批的函》的复函。

### **3.1.3 项目资金来源和到位可行性**

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

本项目总投资为 40360.89 万元。其中，资本金为 16860.89 万元，占项目总投资的 41.78%；计划发行债券 23500.00 元，占项目总投资的 58.22%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年。。

（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

### **3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性**

#### **4.1 项目收入预测**

根据本项目的建设内容，本项目收入包括租金收入（冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入）停车位收入、充电桩服务费收入。详细计算内容和表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期内（2025 年至 2047 年）内经营收入为 65246.85 万元。其中冷库出租收入 23722.95 万元，物流中转用房出租收入 14721.36 万元，物流配送用房出租收入 11031.01 万元，配套用房出租收入 5342.04 万元，停车位收入为 1534.14 万元，充电桩服务费收入为 8895.35 万元。

项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

#### **4.2 运营成本预测**

债券存续期内，本项目运营成本费用为人员工资、水电费、管理及其他费用、修理费。详细计算内容和表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期内（2025 年至 2047 年）内总成本为 46866.56 万元，其中经营成本为 7876.00 万元，财务费用为 13428.75 万元，固定资产折旧费为 25561.81 万元。

项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

#### **4.3 项目收益**

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）内总收入为 65246.85 万元（其中，经营收入为 65246.85 万元），运营成本为 7876.00 万元，税金与附加为 6334.31 万元，增值税为 2494.76 万元，所得税为 2387.82 万元，可用于还本付息的金额为 46153.96 万元，累计还本付息总额为 37600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.23 倍。

### **3.1.5 债券资金需求合理性**

### **5.1 政策合理性**

《安徽省财政厅安徽省发展和改革委员会关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2021〕925 号）、《安徽省财政厅关于做好 2022 年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）、《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）、《安徽省财政厅关于进一步压实责任 扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）。项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。市组织市级预评审之后，专项债券项目单位及主管部门要根据评审的意见，对项目实施方案进一步修

改完善，确保上报省级评审的专项债券项目符合政策要求、项目储备成熟、资金投向合规、申报资料齐全。本项目属于城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施领域，符合专项债申报要求。

本项目建设符合国家及地方规划要求，本项目建设符合国家、安徽省、池州市相关政策和规划。项目建设是落实《池州市“十四五”物流业发展规划》的需要；是构建池州市现代物流体系，降低全社会物流成本需要；是进一步促进分式转运、公转铁，提高物流效益的需要；是有效贯穿池州市一、二、三产业，进一步畅通经济发展的需要；是推动物流业转型升级的需要；是进一步满足池州市生鲜农产品大规模流通的需要；是促进农民增收的需要。项目建设是必要的，也是可行的。

5.2 分年债券资金需求合理性

本项目建设期为 24 个月，预计 2025 年 7 月开工，2027 年 6 月竣工验收，2027 年 7 月投入使用。按照分年投资计划，本计划分三年发行 23500.00 万元债券（2025 年债券需求 6000.00 万元，2026 年债券需求 12000.00 万元，2027 年债券需求 5500.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

分年投资计划表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
投资计划	15872.45	16238.45	8249.99	40360.89
工程费用	14086.85	14086.85	7043.43	35217.13
工程建设其他费	1024.06	1024.06	512.03	2560.15
工程预备费	755.54	755.54	377.78	1888.86

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
建设期利息和发行费用	6.00	372.00	316.75	694.75
资金筹措	15872.45	16238.45	8249.99	40360.89
财政资金	9872.45	4238.45	2749.99	16860.89
债券资金	6000.00	12000.00	5500.00	23500.00

### 3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

#### 6.1 项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 23500.00 万元，占项目总投资的 58.22%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年。（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）累计可用于还本付息的金额为 46153.96 万元，累计还本付息总额为 37600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.23 倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

#### 6.2 偿债风险点

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

## （1）项目施工的风险

### 1. 自然环境和施工条件

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

### 2. 来源于政府方的风险

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

### 3. 来源于施工方的风险因素

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

### 4. 来源于设计单位的风险因素

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导

致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

#### 5. 来源于供应商的风险因素

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

#### 6. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

#### 7. 工程事故

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

### (2) 影响项目收益的风险

#### 1. 经营风险

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



## 2. 市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 3. 财务风险

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

### (3) 影响融资平衡结果的风险

#### 1. 投资测算不准确风险

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

#### 2. 利率波动风险

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

#### 3. 存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债

务管理体制改革的，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

### **6.3 偿债风险应对措施**

#### **1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息**

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

#### **2) 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案**

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

##### **① 实行政府性债务限额管理**

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、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，

报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市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。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

## ②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市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，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

## 3) 落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本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。

#### **4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制**

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

### **3.1.7 绩效目标合理性**

#### **7.1 项目总体目标**

本项目的实施有利于加快池州市建设的步伐、改善池州市投资环境、完善城市功能，以及提升池州市的新形象。项目的实施符合池州市城市总体规划，有利于推进池州市工业化进程，加强和完善城市基础设施建设，其社会效益和环境效益也十分显著。

#### **7.2 绩效目标**

(1) 数量指标：总建筑面积 114226.52 m<sup>2</sup>，主要建设冷库、物流配送调度中心、物流中转用房、配套用房等，其中：物流中转用房 40020.32 m<sup>2</sup>、冷库 30098.00 m<sup>2</sup>（单体库容 5.05 万 m<sup>3</sup>）、物流配送调度中心 29988.00 m<sup>2</sup>、配套用房 14120.20 m<sup>2</sup>；道路面积 32405.76 m<sup>2</sup>，停车场面积 15170.00 m<sup>2</sup>；机动车停车位 542 个，60KW 单枪快充充电桩 152 个、320KW 双枪快充重卡充电桩 19 个；配套给排水工程、电气工程、消防工程、等辅助设施。具体包括：(1) 冷库：占地面积 30098.00 平方米 (2) 物流中转用房：占地面积 40020.32 平方米。(3) 物流配送调度中心：占地面积 29988.00 平方米。(4) 配套用房：占

地面积 14120.20 平方米。(5) 附属设施：设置小车停车位 434 个，设置大车停车位 108.00 个，设置 60KW 单枪快充充电桩 152 个，320KW 双枪快充充电桩 19 个。

(2) 质量指标：项目验收合格率 100%。

(3) 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

(4) 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 40360.89 万元。

(5) 经济效益指标：项目建成后正常年收益 2200.00 万元以上，计算期内（2025 年至 2047 年）内净收益为 46153.96 万元，足够覆盖本息和为 37600.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

(6) 社会效益指标：带动周边基础设施建设水平，改善基础设施面貌；提升居民收入，增加居民幸福感；通过项目建设提升区域竞争力，改善区域发展环境。

(7) 生态效益指标：项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。

(8) 可持续影响指标：符合当地政府长远规划。

(9) 服务对象满意度指标：当地居民满意度提升。

### 7.3 总结

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

### **3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项**

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

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

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

## （二）绩效目标

### 3.2.1 设定情况

项目名称	池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目		使用领域	城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施	
主管部门	池州市平天湖风景区管理委员会		实施单位	池州市平天湖风景区管理委员会	
项目属性	以前年度延续性项目（）    2025 年新增项目（√）				
项目期限	2025 年 7 月至 2047 年 6 月				
项目拟投资数 （万元）	项目资金总额：40360.89 万元				执行率 分值（10）
	其中：1. 政府专项债券资金 23500.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 16860.89 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：预计 2027 年 6 月完成池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目，达产年收益达到 2200.00 万元以上； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 23500.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 3. 偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 （90）
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	扣除还本付息后，项目有盈余。	5
		社会成本	低于社会平均成本。	较低	5
		生态环境成本	大气、噪音和水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	冷库	占地面积 30098.00 平方米	3
			物流中转用房	占地面积 40020.32 平方米	3
			物流配送调度中心	占地面积 29988.00 平方米。	3
			配套用房	占地面积 14120.20 平方米。	3
			附属设施	设置小车停车位 434 个，设置大车停车位 108.00 个，设置 60KW 单枪快充充电桩 152 个，320KW 双枪快充充电桩 19 个。	3
		质量指标	勘察、设计、招标等前期工作合规率	合规率≥90%	5
			冷库	验收合格率 100%	3
			物流中转用房	验收合格率 100%	3
			物流配送调度中心	验收合格率 100%	3
			配套用房	验收合格率 100%	3
			附属设施	验收合格率 100%	3
		时效指标	项目计划开工及时率	及时率≥90%	4
	项目计划完工及时率		及时率≥90%	4	
	成本指标	总投资	不超过 40360.89 万元	5	

	效益指标	经济效益	达产年均净收益	≥2200.00 万元	4
			债券是否及时还本付息	及时率=100%	4
		社会效益	是否促进当地社会发展，增强区域辐射力	是	4
			改善区域群众生活水平	是	4
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。	4
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	4
	满意度	服务对象满意度	当地居民满意度	≥90%	3

财政部门：池州市财政局

主管部门：池州市平天湖风景区管理委员会

实施单位：池州市平天湖风景区管理委员会



### 3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。项目实施后能在很大程度上改善周围区域的城市面貌，对改善城市形象、对促进当地的经济发展，具有十分重要的意义。

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

池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目事前绩效评估综合评分得分表

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项	立项必要性	4	1.是否与国家政策和规划相关;是否与我省行业发展规划相关;2.是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关;3.是否属于政府投资项目,是否符合专项债券支持领域和方向;4.是否属于项目重复申报;是否具有现实需求,需求是否迫切;是否有确定的服务对象或受益对象;是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。	符合得4分, 一项不满足扣1分, 扣完本项分值为止	4	①项目建设符合国家、安徽省、池州市相关政策和规划。项目建设是落实《池州市“十四五”物流业发展规划》的需要;是构建池州市现代物流体系,降低全社会物流成本需要;是进一步促进分式转运、公转铁,提高物流效益的需要;是有效贯穿池州市一、二、三产业,进一步畅通经济发展的需要;是推动物流业转型升级的需要;是进一步满足池州市生鲜农产品大规模流通的需要;是促进农民增收的需要。依据评分标准, 本项得1分。 ②根据池州市人民政府安排,由池州市平天湖风景区管理委员会作为实施机构拟发行地方政府非标专项债募集实施,符合其相关职责,与年度重点工作任务相关。依据评分标准, 本项得1分。 ③项目属于政府投资项目,属于城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施,是专项债支持领域和方向。依据评分标准, 本项得1分。 ④本项目为新建项目,首次申报专项债资金,不存在同一项目重复申报的问题。依据评分标准, 本项得1分。
2		项目公益性	4	专项债务收入是否用于公益性资本支出,项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的,是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得4分, 不满足本项不得分	4	①本项目符合党和国家关于区域发展战略的大政方针,符合安徽省委省政府、池州市、的政策和要求,符合地区的发展实际。 ②本项目具有社会公益性。产业延续是乡村振兴的根本出路,将冷链物流作为公益性产业、民生产业优先发展就是产业发展的一种延续。通过加大对冷链等基础设施投入,加强农产品产后分级、包装、营销,建设现代化农产品冷链仓储物流体系,可以重点解决农产品销售中的突出问题,打造农

						<p>产品销售公共服务平台。</p> <p>③本项目为民生服务项目,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。</p> <p>④本项目完善了项目区域的基础设施建设,代表着广大居民的根本利益,项目具有一定的公益性。</p> <p>依据评分标准,本项得4分。</p>
3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道	符合得4分,不满足本项不得分	4 <p>根据本项目的建设内容,本项目收入包括租金收入(冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入)停车位收入、充电桩服务费收入。债券存续期内,本项目运营成本费用为人员工资、水电费、管理及其他费用、修理费。经计算,可用于还本付息的金额为46153.96万元,累计还本付息总额为37600.00万元,测算覆盖本息倍数为1.23倍。依据评分标准,本项得4分。</p>
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确;资金到位可能性是否明确。	项目资金来源渠道、性质、额度明确、资金能够明确到位,得6分,否则不得分。	6 <p>本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金,其中项目资本金来源于财政资金;除专项债券外,本项目没有其他融资。</p> <p>本项目总投资为40360.89万元。其中,资本金为16860.89万元,占项目总投资的41.78%;计划发行债券23500.00万元,占项目总投资的58.22%。</p> <p>按照拟定的资金筹措方案,计划分三年发行,2025年计划发行6000.00万元,发债利率按3.00%计算,发债年限20年;2026年计划发行12000.00万元,发债利率按3.00%计算,发债年限20年;2027年计划发行5500.00万元,发债利率按3.00%计算,发债年限20年。(实际利率以最终发行成功的利率为准)。</p>

							本项目属于政府投资项目,保证了项目资金来源和到位的可行性。依据评分标准,本项得6分。
5		项目收入、成本、收益预测合理性	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证,预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理,得3分,否则不得分;项目投入成本充分论证、结果合理,得3分,否则不得分;项目收益充分论证,结果合理,得3分,否则不得分。	9	<p>经专项评估,项目在计算期内(2025年至2047年)项目收入为65246.85万元,运营成本为7876.00万元,占用项目偿债收益的相关税费(税金及附加、增值税和所得税)为11216.89万元。</p> <p>项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=65246.85-7876.00-11216.89=46153.96万元。项目收入来源有国家有关文件依据,经充分论证、结果合理;项目投入成本有依据,经充分论证、结果合理,项目收益经详细计算,结果合理,收益能够保障。依据评分标准,本项得9分。</p>
6		债券资金需求合理性	5	政策合理性和分年债券资金需求合理性	符合国家政策,项目投向正确得2.5分,否则不得分;分年债券资金和工期相匹配,得2.5分,否则不得分。	5	<p>《安徽省财政厅关于申报2023年新增债券项目资金需求的通知》(皖财债〔2022〕1138号)、《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债项目储备工作的通知》(皖财债〔2023〕109号),专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持,聚焦重大战略项目,坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目属于城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施领域,符合专项债申报要求。本项目符合党和国家关于区域发展战略的大政方针,符合安徽省委省政府、池州市、的政策和要求,符合地区的发展实际。通过本项目建设,为进一步发展创造了条件,为吸引外资提供了良好的生产、生活及投资环境。依据评分标准,本项得2.5分。</p> <p>本项目建设期为24个月,从2025年7月至2027年6月,2027</p>

						<p>年7月投入使用。按照分年投资计划，本计划分三年发行23500.00万元债券（2025年债券需求6000.00万元，2026年债券需求12000.00万元，2027年债券需求5500.00万元）是符合项目建设周期的资金需求的。依据评分标准，本项得2.5分。</p>
7	绩效目标	目标合理性	10	<p>1.项目绩效目标设置依据是否充分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关；3.绩效目标设定是否合理可行。</p>	<p>1.项目绩效目标设置依据充分，得4分，发现一项不符，扣2分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得3分，发现一项不符，扣1分；3.绩效目标设定合理可行，得3分，发现一项不符，扣1分。</p>	<p>8</p> <p>①本项目符合党和国家关于区域发展战略的大政方针，符合安徽省委省政府、池州市的政策和要求，符合地区的发展实际。通过本项目建设，为进一步发展创造了条件，为吸引外资提供了良好的生产、生活及投资环境。依据评分标准，本项扣2分，得2分。</p> <p>②本项目的绩效目标与实施机构池州市平天湖风景区管理委员会职责密切相关。依据评分标准，本项得3分。</p> <p>③项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应绩效目标与实际内容相关，合理可行。依据评分标准，本项得3分。</p>
8		目标明确性	10	<p>1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应</p>	<p>1.将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，得4分，否则不得分；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为上；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为止</p>	<p>10</p> <p>①项目绩效目标细化分解为新建（1）冷库：占地面积30098.00平方米（2）物流中转用房：占地面积40020.32平方米。（3）物流配送调度中心：占地面积29988.00平方米。（4）配套用房：占地面积14120.20平方米。（5）附属设施：设置小车停车位434个，设置大车停车位108.00个，设置60KW单枪快充充电桩152个，320KW双枪快充充电桩19个。据评分标准，本项得4分。</p> <p>②项目绩效目标细化的等具体绩效目标均有数量，均为清晰、可衡量的指标值。据评分标准，本项得3分。</p> <p>③绩效目标的各项指标均与项目目标任务数或计划数相对应。依据评分标准，本项得3分。</p>
9	项目可行性	实施内容明确性	6	<p>项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。</p>	<p>项目内容明确、具体、与绩效目标匹配，得6分，否则不得分。</p>	<p>6</p> <p>实施内容明确、具体，通过具化各项工程数量等形成按细项列示的建筑规模表，与绩效目标匹配。依据评分标准，本项得6分。</p>

10		实施方案合理性	8	1.计划是否科学、合理、可行，是否经过充分论证；2.与项目相关的技术是否完整先进、可行合理；3.项目组织、进度安排是否合理；4.与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	1.计划科学、合理、可行，经过充分论证，得2分，否则不得分；2.与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得2分，否则不得分；3.项目组织、进度安排合理，得2分，否则不得分；4.与项目有关的基础设施条件能够有效保障，得2分，否则不得分。	8	项目实施方案从项目基本情况，建设背景及必要性，效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目预期收益及融资平衡情况，项目风险评估及控制措施，项目资金管理办法和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。依据评分标准，本项得8分。
11		过程控制有效性	6	1.项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善；2.是否有相应的保障措施；	1.项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，得3分，否则不得分；2.具有相应的保障措施，得3分，否则不得分；	6	①依据项目可行性研究报告及实施方案，项目实施单位为池州市平天湖风景区管理委员会，组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善。 ②投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。 ③项目执行过程设立资金管理办法，制定了风险控制措施、经过充分评估，无其他不确定因素和风险。依据评分标准，本项得6分。
12		项目建设投资合规性	8	项目前期立项、可研以及可研批复、环评及用地材料是否齐全	项目前期立项、可研以及可研批复、环评及用地材料是否齐全得8分，否则不得分。	8	本项目已完成建议书批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。依据评分标准，本项得8分。
13	偿债能力保障	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	具有项目偿债计划且偿债计划切实可行得10分，否则不得分。	10	项目制定了偿债计划，每半年付息一次，到期还一次性还本。总收入减去运营成本以及应交的税收等后累计可用于还本付息的金额为46153.96万元，累计还本付息总额为37600.00万元，测算覆盖本息倍数为1.23倍。考虑了经营收入从-10%到0的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为1.05到1.23。因此，项目能够实现收益和融资自求平衡。依据评分标准，本项得10分。

14		项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	对项目偿债风险点认识全面，偿债风险点具有相应的应对措施。得10分，否则不得分。	10	依据实施方案、可行性研究报告，影响项目偿债风险点为：工期风险、质量风险、设计风险、信誉风险、法律风险、自然环境风险、经营风险、市场风险、财务风险、投资测算不准确风险、利率波动风险等，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是做好前期准备，提供完备文件；做好采购规划；领导组深入项目，及时协调，降低工期风险。二是建立严格的质量管理和风险管理机制。三是项目前期准备工作中严把质量关，及时调整不合理方案。四是建立完善的资金管理制度，及时付款，避免纠纷；建设单位加强现场管控，避免质量问题，降低信誉风险。五是聘请专业律师指导全流程管理，避免出现纠纷，当出现纠纷时，能及时得到法律指导。六是采取先进的技术措施和完善的组织措施、建立危机管理机制。七是应加强职工业务能力培训，引进高端人才，增强经营力量。八是全面推行预算管理，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。九是建立价格信息网络，加强设备材料的动态管理。十是加强对利率的预测，提高利率预测的准确性。依据评分标准，本项得10分。
15	得分		100			98	
评审结论				综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为98分。本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。			

主管部门：池州市平天湖风景区管理委员会

实施单位：池州市平天湖风景区管理委员会

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 4.1.1 项目合规情况

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1. 2025 年 05 月 14 日，取得《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目建议书的批复》；

2. 2025 年 5 月 23 日，取得《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目可行性研究报告的批复》；

3. 2025 年 5 月 22 日，取得《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目用地审查意见的函》；

4. 2025 年 05 月 19 日，取得关于《关于申请办理池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目环评审批的函》的复函。

#### 4.1.2 项目投资估算

##### 2.1 编制依据

(1) 依据国家发改委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》第三版；

(2) 《安徽省建设工程造价管理条例》(2014 年安徽省人民代表大会常务委员会公告第 20 号)；

(3) 《安徽省建筑工程计价定额综合单价》(2018)；



- (4) 《市政工程投资估算指标》建标〔2007〕163号；
- (5) 《安徽省建设工程概算费用定额（2018年）》；
- (6) 工程费用参照安徽省建设行政主管部门发布的以及当地类似工程造价指标估算；
- (7) 工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；
- (8) 《池州工程造价信息》；

## 2.2 编制说明

### 1. 工程造价询价

#### (1) 冷库

①、单价估算，参考案例一：根据“合肥百大肥西农产品物流园冷库设计项目招标公告”，建设内容及规模：占地面积约88亩，建筑面积约17.6万平方米，建设内容包括冷库的建筑、结构、给排水、暖通、电气、消防、室外总体、制冷工艺（包括但不限于制冷系统、主要设备及附属设备的配置、制冷机房、压力管道等相关设备的配置、制冷机组及其他附属设备的配置、保温系统设计等）、供配电、智能化等，总投资为74000万元，即冷库每平方米造价为 $74000/17.6=4205$ 元，本项目冷库费用折合单价为3750元/平方米计，与其基本相符。

参考案例：

项目名称	建筑面积 (m²)	招标总价 (万元)	招标单价 (元/m²)	网址	备注
合肥百大肥西农产品物流园冷库	176000	74000	4205	<a href="https://ggzy.ah.gov.cn/jsgc/newDetail?guid=15d82d99-83fa-4847-8b3d-056a93c5c7c5&amp;tenderProjectType=A01&amp;bulletinNature=3">https://ggzy.ah.gov.cn/jsgc/newDetail?guid=15d82d99-83fa-4847-8b3d-056a93c5c7c5&amp;tenderProjectType=A01&amp;bulletinNature=3</a>	

网站截图：

## 合肥百大肥西农产品物流园冷库设计项目招标公告

### 1. 招标条件

- 1.1 项目名称：合肥百大肥西农产品物流园冷库设计项目
- 1.2 项目审批、核准或备案机关名称：肥西县发展和改革委员会
- 1.3 批文名称及编号：关于新建合肥百大肥西农产品物流园项目的备案，发改中字【2017】123号
- 1.4 招标人：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司
- 1.5 项目业主：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司
- 1.6 资金来源：自筹
- 1.7 项目出资比例：100%
- 1.8 资金落实情况：已落实

### 2. 项目概况与招标范围

- 2.1 招标项目名称：合肥百大肥西农产品物流园冷库设计项目
- 2.2 招标项目编号：2024BFEB200363
- 2.3 标段划分：本招标项目共划分1个标段。
- 2.4 招标项目标段编号：2024BFEB200363
- 2.5 建设地点：肥西县严店镇
- 2.6 建设规模：占地面积约58亩，**建筑面积约17.6万平方米。**
- 2.7 项目投资估算：**项目总投资约74000万元**
- 2.8 设计服务期限：自合同签订之日起至全部工程竣工验收合格止(约1800日历天)。
- 2.9 招标范围：本次为合肥百大肥西农产品物流园冷库设计招标，项目位于肥西县严店镇，冷库建筑面积约17.6万平方米，约100万立方米，共四栋单体。设计**主要内容**包括但不限于冷库的建筑、结构、给排水、暖通、电气、消防、室外总体、制冷工艺（包括但不限于制冷系统、主要设备及附属设备的配置、制冷机房、压力管道等相关设备的配置、制冷机组及其他附属设备的配置、保温系统设计等）、供配电、智能化等系统设计、节能环保评估、绿色建筑专项设计和总平面设计等；设计阶段包含可研报告的编制、方案设计及报批、初步设计、施工图设计等全过程设计。方案设计成果、初步设计成果、施工图设计深度满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。具体内容详见招标文件（含澄清、修改、补充）及答疑约定的范围。

②、分项单价估算，参考案例二：根据安徽省六安市“霍邱县长集冷链集配中心项目冷库设备采购及安装招标公告”，建设内容：1#冷库、2#冷库设备采购及安装工程，本项目总建筑面积 1.72 万平米，总投资为 31192576 元，即冷库设备采购及安装每平方米造价为  $31192576 / (1.72 \times 10000) = 1814$  元，本项目冷库设备采购及安装按照单价 1671 元/平方米计，与其基本相符。

### 参考案例：

项目名称	建筑面积 (m²)	招标总价 (万元)	招标单价 (元/m²)	网址	备注
霍邱县长集冷链集配中心项目冷库设备采购及安装	17200	3119.2576	1814	<a href="https://ggzy.ah.gov.cn/jsgc/newDetail?guid=55f0fa77-1209-46ca-9048-eebd0744a07b&amp;tenderProjectType=A01&amp;bulletinNature=2">https://ggzy.ah.gov.cn/jsgc/newDetail?guid=55f0fa77-1209-46ca-9048-eebd0744a07b&amp;tenderProjectType=A01&amp;bulletinNature=2</a>	

### 网站截图：

当前位置： 首页 > 交易信息 > > 详情

- 项目审批
- 项目登记
- 招标公告发布
- 项目开标
- 项目评标
- 中标公示
- 中标通知书
- 合同及履约
- 监管信息

霍邱县长集冷链集配中心项目冷库设备采购及安装

公告时间: 20240221 信息来源: 原文链接

霍邱县长集冷链集配中心项目冷库设备采购及安装招标公告

二、招标编号: HQGC2024010  
三、项目名称: 霍邱县长集冷链集配中心项目冷库设备采购及安  
装  
四、项目实施地点: 霍邱县长集镇  
五、项目实施主体(招标人): 霍邱县现代农业产业发展有限公司/霍邱县长集镇人民政府  
六、项目类型: 工程类  
七、招标方式: 公开招标  
八、项目概况及投资规模: 本项目总建筑面积1.72万平方米。主要包括: 1#冷库、2#冷库设备采购及安装工程。总投资概算约为31192576元, 具体内容详见设计图纸及清单。  
九、计划工期(交货期): 120天  
十、投标人资质、资格要求:  
1、投标人资格: 具备有效的安全生产许可证, 并具备以下任意一个资质:  
(1) 具备机电工程施工总承包一级资质;  
(2) 具备建筑机电安装工程专业承包一级资质。  
2、拟派项目经理要求: 项目经理(建造师)具有机电工程一级注册建造师证书, 同时具有有效的安全考核合格B级证书。为投标人正式员工, 同时不得有在建工程(含已中标待建工程)【提供先在在建工程(含已中标待建工程)承诺书, 承诺拟派项目经理未在其他项目上任职, 或虽然在其他项目上任职, 但承诺本项目中标通知书发放后, 10个工作日内, 且在合同签订前能够从其他项目变更至本项目并全面履约, 且符合注册建造师执业管理办法规定】, 并提供2024年1月以来任意一个月的社保证明材料。  
3、是否接受联合体: 不接受。

另冷库建筑、装饰单价按 1679 元/平方米、安装单价 400 元/平方米, 依据池州市工程造价信息估算。则本项目冷库建设单方造价为 1679+400+1671=3750 元/平方米。

(2) 物流配送调度中心、物流中转用房

根据“柏垫镇农特产品交易(加工)标准化厂房 3#厂房建设项目”公开招标公告, 建设内容主要包括混凝土框架结构、钢结构屋面、安装工程等, 建筑面积 1200 m², 预算金额 2600000 元, 即每平方米造价为 2600000/1200=2167 元。本项目物流配送调度中心、物流中转用房按照单价 1850 元/平方米计, 与其基本相符。

参考案例:

项目名称	建筑面积 (m²)	招标总价 (万元)	招标单价 (元/m²)	网址	备注
标准化厂房	1200	260	2167	https://ggzy.ah.gov.cn/zfcg/newDetail?guid=bc75f	

项目名称	建筑面积 (m²)	招标总价 (万元)	招标单价 (元/m²)	网址	备注
				330-e511-4f21-9d11-7e42cbbbc30f&tenderProjectType=null&bulletinNature=3	

网站截图：



### （3）配套用房

根据“石台县七都镇七井山农产品展销中心项目”公开招标公告，建设内容“新建七井山农场品展销中心一栋，独立基础、框架结构、建筑檐口高度 6.70m、建筑面积约 294.48 m²等及其配套的土建、装饰、安装等工程”。建筑面积共计约 294.48 m²，预算金额 78 万元，即每平方米造价为 780000/294.48=2649 元。本项目考虑可研阶段，较招标控制价上浮 13%，按照单价 2600 元/平方米计，与其基本相符。

参考案例：

项目名称	建筑面积 (m²)	招标总价 (万元)	招标单价 (元/m²)	网址	备注
农产品展销中心	294.48	78	2649	http://114.106.163.22/front/bidcontent/9005001013/0342ced358414961bd91cd7bd09565a5	

网站截图：

石台县七都镇七井山农产品展销中心项目	
发布时间：2022-10-08 16:11	
石台县七都镇七井山农产品展销中心项目招标计划	
项目名称：石台县七都镇七井山农产品展销中心项目	
建设单位：石台县七都镇人民政府	
招标人：石台县七都镇人民政府	发布日期：2022年10月8日
联系人：李晨宇	联系电话：18956696787
项目概况：本项目建设地点为安徽省石台县七都镇七井村，建设内容包括：新建七井山农场品展销中心一栋，独立基础、框架结构、建筑檐口高度6.70m、建筑面积约294.48m²等及其配套的土建、装饰、安装等工程。具体详见施工图。	
招标内容：本项目建设地点为安徽省石台县七都镇七井村，建设内容包括：新建七井山农场品展销中心一栋，独立基础、框架结构、建筑檐口高度6.70m、 <b>建筑面积约294.48m²等</b> 及其配套的土建、装饰、安装等工程。具体详见施工图。	
拟设置的投标人资格条件：	
1、（1）具有独立法人资格、有效的营业执照，具有建筑工程施工总承包三级及以上资质，具有有效的安全生产许可证。	
2、项目经理：具有建筑工程专业二级及以上注册建造师资格(有效期满的，必须延续注册合格，一级建造师延续注册不作要求)，并持有建设行业主管部门颁发的有效的安全生产考核B类证书，且在开工时未担任其他建设工程管理岗位。	
拟采用的评标要素：投标人信用等级、投标报价等具体情况以招标公告和招标文件为准	
投资额： <b>约78万元</b>	标段划分：1个标段
资金来源：财政资金	
计划招标时间：2022年10月	
其他：无	

#### （4）充电桩

根据网站信息，60KW 充电桩的价格一般在 2-3 万元左右，不同品牌的 60KW 充电桩价格也会存在差异。国家电网 60KW 充电桩约 2 万元/台，特来电 60KW 充电桩约 2.57 万元/台，星星充电 60KW 充电桩约 2.98 万元/台。本项目按照 1.75 万元/台计。配建变压器、电力电缆、场站视频监控等附属设施按充电桩购置单价的 45%计，60kw 充电桩购置安装等综合造价按照 40000 元/个计。

根据网站信息，320kW 双枪直流充电桩单价为 6~8 万元；另外一个 1600 千伏安的变压器（包含电力包装、验收、基础等）的价格大约为 45 万，平均到每个充电桩上约为 9 万元；低压部分按照国标铜线缆计算，包含线缆、施工、挖线缆沟、接地等费用，大约需要 3 万块钱，则 320kW 双枪直流充电桩购置安装等综合造价按照 200000 元/个计。

#### （5）场内道路纵三路

根据安徽省淮南市“平湖路（淮清路-学校路）道路工程 EPC 项目招标公告”，建设内容及规模：平湖路(淮清路-学校路)道路工程项目位于淮南市田家庵区，道路起点学校路，终点至淮清路，道路全长约 258 米，红线宽度为 15 米，道路等级为城市支路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、照明工程、排水工程、绿化工程及其他配套附属设施工程等。合同估算价：460.52 万元（包含建筑安装工程费 448.57 万元、设计费 11.95 万元），每平方米道路造价约为 448.57/（258\*15）=1159 元，本次场内道路纵三路建成后对外免费开放，按照道路工程、给排水工程、照明工程、交通工程等费用估算总费用，折合平方单价为 1004 元/平方米，与上述造价基本相符。

#### 参考案例：

项目名称	建筑面积 (m²)	招标总价 (万元)	招标单价 (元/m²)	网址	备注
平湖路 (淮清路-学校路) 道路工程 EPC 项目 招标公告	3870	448.57	1159	<a href="https://ggzy.ah.gov.cn/jsgc/newDetail?guid=553ae912-afc1-447b-b992-0291ceb22922&amp;tenderProjectType=A02&amp;bulletinNature=2">https://ggzy.ah.gov.cn/jsgc/newDetail?guid=553ae912-afc1-447b-b992-0291ceb22922&amp;tenderProjectType=A02&amp;bulletinNature=2</a>	



网站截图：



## 2、工程建设其他费

综合取费均按安徽省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定；包括：建设单位管理费、前期工作咨询费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招标代理费、工程造价咨询服务费、施工图审查费、城市基础设施配套费、水土保持费用、工程保险费、场地准备及临时设施费、第三方检测费等，以上费用均按国家现行有关规定计算。

考虑本项目申请专项债，暂不考虑建设用地费用。

(1) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件计取中的相关规定进行计取；

(2) 前期工作咨询费：根据国家计委计价格〔1999〕1283号文件的规定，进行协议收取。

(3) 工程建设监理费：根据国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号文件中的相关规定进行计取。

(4) 勘察设计费：根据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件的规定收取。

(5) 工程造价咨询服务费：按照皖价服（2007）86号计取。

(6) 工程招标代理费：根据《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）文件的规定，进行协议收取。

(7) 水土保持费用：按占地面积\*1元/平方米，并计入报告编制费。

(8) 施工图审查费：按设计费\*3%计取。

(9) 城市基础设施配套费：按非住宅每平方米70元计取。

(10) 工程保险费：参考安徽省建设工程概算费用定额（2025版），按工程费用的0.3%计取。

(11) 场地准备及临时设施费：参考安徽省建设工程概算费用定额（2025版），按工程费用的1.2%计取。

(12) 第三方检测费：按工程费用的0.8%计取。

### 3、预备费

包括基本预备费和价差预备费。本项目不计价差预备费，基本预备费取工程费用和工程建设其他费用之和的5%。

## 2.3 投资估算

根据《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）



项目建议书的批复》和《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为40360.89万元，其中工程费用35217.13万元，工程建设其他费为2560.15万元，工程预备费为1888.86万元，建设期利息为671.25万元，发行费用为23.50万元。具体投资构成详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	35217.13	87.26%
2	第二部分：工程建设其他费	2560.15	6.34%
3	第三部分：工程预备费	1888.86	4.68%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	694.75	1.72%
4.1	建设期利息	671.25	1.66%
4.2	发行费用	23.50	0.06%
5	合计	40360.89	100.00%
注：工期为24个月，预计2025年7月开工，2027年6月竣工验收，2027年7月投入使用。			

## 投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	技术经济指标					投资估算(万元)					占总投资比例(%)	备注
		数量	单位	建筑装饰单价(元)	安装单价(元)	设备及工器具购置及安装单价(元)	建筑装饰工程费	安装费用	设备及工器具购置及安装费	其他费用	合计		
一	工程费用						20,716.42	8,474.49	6,026.22	0.00	35,217.13	87.26%	
1	主体工程	114226.52					18,237.54	4,642.62	5,027.96	0.00	27,908.12	69.15%	
1.1	物流中转用房	40020.32	m²	1500	350		6,003.05	1,400.71	0.00		7,403.76		安装单价包含主体工程 中强弱电、给排水、消防、智能化等；本次冷库设备及工器具费用包含设备及工器具采购和安装等一切费用，具体详见附表2。
1.2	冷库	30098.00	m²	1679	400	1671	5,053.45	1,203.92	5,027.96		11,285.33		
1.3	物流配送调度中心	29988.00	m²	1500	350		4,498.20	1,049.58	0.00		5,547.78		
1.4	配套用房	14120.20	m²	1900	700		2,682.84	988.41			3,671.25		
2	室外总体工程						2,478.88	3,831.87	998.26	0.00	7,309.01	18.11%	
2.1	环境工程	10657.55	m²	200			213.15				213.15		

序号	项目名称	技术经济指标					投资估算(万元)					总投资比例(%)	备注
		数量	单位	建筑装饰单价(元)	安装单价(元)	设备及工器具购置及安装单价(元)	建筑装饰工程费	安装费用	设备及工器具购置及安装费	其他费用	合计		
2.2	室外电气	114226.52	m²		150			1,713.40			1,713.40		含配电设施
2.3	室外给排水	114226.52	m²		130			1,484.94			1,484.94		
2.4	外电接入	1	项		3200000			320.00			320.00		
2.5	外水接入	1	项		2000000			200.00			200.00		
2.6	非机动车充电桩	20	组			3000			6.00		6.00		20组(每组10个充电口)
2.7	充电桩(60kW单枪快充)	152	个			40000			608.00		608.00		60KW单枪快充
2.8	重卡充电桩(320kW双枪快充)	19	个			200000			380.00		380.00		320kW双枪快充
2.9	停车场	15170.00	m²	380			576.46				576.46		小车停车位434个、大车停车位108个
2.10	场内一般道路	26105.76	m²	450			1,174.76				1,174.76		
2.11	场内道路纵三路	6300	m²				514.51	113.53	4.26	0.00	632.30		长350米,宽18米,建成后对外免费开放
	专业土石方工程	3252	m³	40			13.01				13.01		

序号	项目名称	技术经济指标					投资估算(万元)					总投资比例(%)	备注
		数量	单位	建筑装饰单价(元)	安装单价(元)	设备及工器具购置及安装单价(元)	建筑装饰工程费	安装费用	设备及工器具购置及安装费	其他费用	合计		
	道路工程	6300	m <sup>2</sup>	650			409.50				409.50		
	给排水工程	875	m		1100			96.25			96.25		
	照明工程	23	盏		600	1400		1.38	3.22		4.60		
	交通工程	6300	m <sup>2</sup>		25			15.75			15.75		
	环境工程	100	棵	800			8.00				8.00		
	强弱电沟工程	700	m	1200			84.00				84.00		
	环卫工程(垃圾桶)	9	组			500			0.45		0.45		
	消防工程(消火栓)	3	座		494	1976		0.15	0.59		0.74		
二	工程其他费用									2,560.15	2,560.15	6.34%	
1	前期工程费									32.94	32.94		计价格 [1999]1283 号文
2	工程勘察费									52.83	52.83		计价 [2002]10 号文
3	设计费									375.00	375.00		计价格 [2002]10 号文
4	工程监理费									253.17	253.17		发改价格 [2007]670

序号	项目名称	技术经济指标					投资估算(万元)					总投资比例(%)	备注
		数量	单位	建筑装饰单价(元)	安装单价(元)	设备及工器具购置及安装单价(元)	建筑装饰工程费	安装费用	设备及工器具购置及安装费	其他费用	合计		
													号文
5	基础设施配套费									799.59	799.59		非住宅每平方米70元
6	工程造价咨询服务费									87.69	87.69		皖价服[2007]86号文
7	工程审图费									11.25	11.25		设计费的3%
8	水土保持费									37.40	37.40		
9	招标代理费									12.95	12.95		计价格[2002]1980号文
10	建设单位管理费									87.33	87.33		财政部财建[2016]504号文
11	工程保险费									105.65	105.65		工程费用的0.3%
12	场地准备及临时设施费									422.61	422.61		工程费用的1.2%
13	第三方检测费									281.74	281.74		工程费用的0.8%
三	基本预备费									1,888.86	1,888.86	4.68%	(一+二)*5%
	建设投资						20,716.42	8,474.49	6,026.22	4,449.01	39,666.14		

序号	项目名称	技术经济指标					投资估算(万元)					占总投资比例(%)	备注
		数量	单位	建筑装饰单价(元)	安装单价(元)	设备及工器具购置及安装单价(元)	建筑装饰工程费	安装费用	设备及工器具购置及安装费	其他费用	合计		
四	建设期利息和发行费用						0.00	0.00	0.00	694.75	694.75	1.72%	
	建设期利息									671.25	671.25	1.66%	
	发行费用									23.50	23.50	0.06%	发行债券金额*0.1%
五	项目总投资						20,716.42	8,474.49	6,026.22	5,143.76	40,360.89	100.00%	

## (二) 资金筹措方案

### 4.2.1 资金来源

#### 1.1 资金筹措方案

资金筹措 (单位: 万元)

项目总投资	资本金			融资	
	财政安排	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自有资金等)	专项债券	市场化融资
40360.89	16860.89	0.00	0.00	23500.00	0.00
占总投资比例(%)	41.78%	0.00%	0.00%	58.22%	0.00%

本项目资本金为 16860.89 万元, 占项目总投资的 41.78%, 来源于财政安排。

## 1.2 分年投资计划

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

### 分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	投资计划	15872.45	16238.45	8249.99	40360.89
1.1	工程费用	14086.85	14086.85	7043.43	35217.13
1.2	工程建设其他费	1024.06	1024.06	512.03	2560.15
1.3	工程预备费	755.54	755.54	377.78	1888.86
1.4	建设期利息和发行费用	6.00	372.00	316.75	694.75
2	资金筹措	15872.45	16238.45	8249.99	40360.89
2.1	财政资金	9872.45	4238.45	2749.99	16860.89
2.2	债券资金	6000.00	12000.00	5500.00	23500.00



#### 4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计 (万元)	2025 年		2026 年		2027 年	
	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限
23500.00	6000.00	20 年	12000.00	20 年	5500.00	20 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年。。

（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

#### 4.2.3 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年
项目总投资		40360.89	15872.45	16238.45	8249.99
建设投资		39666.14	15866.45	15866.45	7933.24
建设期利息及发行费用		694.75	6.00	372.00	316.75
资金筹措		40360.89	15872.45	16238.45	8249.99
资本金	通过财政预算安排	16860.89	9872.45	4238.45	2749.99
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		23500.00	6000.00	12000.00	5500.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00	0.00

## 五、项目预期收入、成本及融资平衡情况

### （一）预期收益

#### 5.1.1 项目收入

##### 1.1 收入来源

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要为租金收入（冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入）停车位收入、充电桩服务费收入。

##### 1.2 本次项目收益测算基于以下重要假设

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

##### 1.3 计算期

本项目发债期限为 20 年，最后一年（2047 年）6 月还本，故最后一年（2047 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

##### 1.4 项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要为租金收入

(冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入) 停车位收入、充电桩服务费收入。

根据池州市统计局公布：池州市 2022 年 GDP 增速 5.4%，2023 年 GDP 增速 5.4%，2024 年 GDP 增速 6.3%，近三年 GDP 平均每年增速为 6.07%，本项目增长率按每三年增长 5% 计算。

### 1. 租金收入







项目建成后，园区对外出租的总面积约 111402.48 m<sup>2</sup>。其中，冷库面积为 30098.00 m<sup>2</sup>，物流中转用房面积 40020.32 m<sup>2</sup>，物流配送用房面积 29988.00 m<sup>2</sup>，计划全部对外进行出租；配套用房总面积 14120.2 m<sup>2</sup>，计划对外出租 80%，即 11296.16 m<sup>2</sup> 对外进行出租。

#### (1) 冷库出租收入

根据项目规划，本项目可租赁冷库面积为 30098.00 m<sup>2</sup>，由于项目周边未查询到相关冷库出租信息，本项目参照安徽省内各市县公开冷库租赁价格，结合项目区位、规模、产业布局等多种因素考虑项目冷库租金价格。通过冷库物联网大数据服务平台（链库）查询安徽省内各地区租金价格为 1.18-2.33 元/m<sup>2</sup>/天，即 35.4-69.9 元/m<sup>2</sup>/月（具体租金情况详见下表），同时本项目已于意向企业（安徽钧朗药业有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，冷库租金为 33 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，本项目冷库出租收入为 30 元/m<sup>2</sup>/月。租金价格按每三年递增 5%。

## 各市县冷库租赁价格情况

地点	名称	日租金（元/平方米）	月租金（元/平方米）
庐江县	八里冷库	2.00	60.00
亳州市	七方冷库	1.18	35.40
弋江区	丽萍冷库	2.00	60.00
太湖县	生鲜冷链冷库	2.33	69.90
谯城区	融辉冷库	1.22	36.60
太和县	博文冷库	1.90	57.00

	<b>庐江县方圆八里冷库</b> 包仓租赁   零仓托管 合肥市庐江县	4.9分 很好 用户评价 0条	订 2.00元/㎡/天
	<b>亳州创生药业冷库（七方冷库）</b> 包仓租赁   零仓托管 亳州市	4.9分 很好 用户评价 0条	订 1.18元/吨/天
	<b>弋江区丽萍冷库</b> 包仓租赁   零仓托管 芜湖市	4.9分 很好 用户评价 0条	订 2.00元/㎡/天
	<b>安徽陆亩地生鲜冷链冷库</b> 包仓租赁   零仓托管 安庆市太湖县	4.9分 很好 用户评价 0条	订 2.33元/㎡/天
	<b>亳州融辉冷库</b> 零仓托管   包仓租赁 亳州市谯城区	4.9分 很好 用户评价 0条	订 1.22元/吨/天
	<b>太和县博文冷库</b> 包仓租赁   零仓托管 阜阳市太和县	4.9分 很好 用户评价 0条	订 1.90元/㎡/天

数据来源：冷库物联网大数据服务平台（链库）

<div><div>冷库租赁意向合同</div><div>出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div>承租方（以下简称“乙方”）：安徽钧朗药业有限公司</div><div>甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目设施事宜协商如下： <b>第一条 冷库的坐落、面积以及租赁用途</b> 甲方租赁给乙方的冷库座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的冷库面积不低于8000平方米，同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙向甲方承诺，租赁该冷库仅作为生产使用，不得改造分割再出租或造成非生产性用房。 <b>第二条 租赁期限</b> 租赁期5年，自房产建成之日起算，预计2027年7月至2032年6月。 租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前90日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签冷库租赁合同，乙方在同等条件下享有有限承租权。 <b>第三条 租金及保证金</b></div></div>	<div><div>1、第1-3年租金综合单价为每平方米33元/月，按照每3年增长5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。</div><div>2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按3个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。</div><div><b>第四条 乙方的权利和义务</b> 1.乙方拥有自主经营权。 2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。 3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。</div><div><b>第五条 保密条款</b> 1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。 2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关</div></div>
<div><div>保密信息被合法公开披露之日止。</div><div><b>第六条 违约责任</b> 1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的冷库出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。 2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳冷库租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。 3.不可抗力因素导致责任除外。</div><div><b>第七条 法律适用</b> 1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。 2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。</div><div><b>第八条 争议解决方式</b> 甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第2项方式解决： 1.提交仲裁委员会仲裁。 2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。</div></div>	<div><div><b>第九条 其他条款</b> 1.本合同自双方签字或盖章后生效。 2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。</div><div>出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div>法定代表人（签字）：</div><div>日期：2025年5月19日</div><div>承租方（乙方）：安徽钧朗药业有限公司</div><div>法定代表人（签字）：</div><div>日期：2025年5月19日</div></div>
<div>冷库租赁意向合同</div>	

预计建成后第一年（2027年）的出租率为75%，第二年（2028年）的出租率为85%，第三年（2029年）及以后的出租率为95%。

经计算，运营期第一年（2027年）冷库出租收入为

$30098.00 \times 30 \times 6 \times 75\% / 10000 = 406.32$  万元。

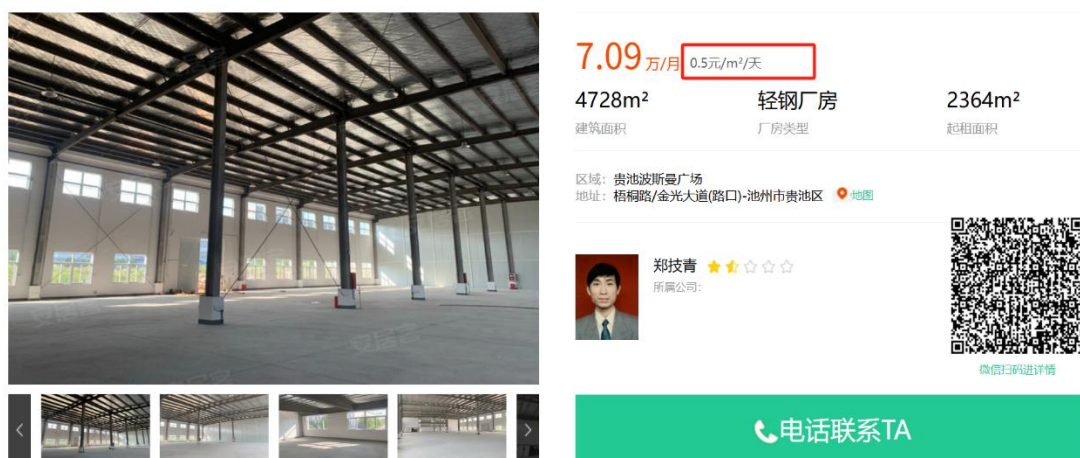
## (2) 物流中转用房出租收入

项目建成后，物流中转用房面积为 40020.32 m<sup>2</sup>，计划全部对外出租。通过安居客以及 58 同城查询池州市类似用房出租信息，租金价格在 0.5 元/m<sup>2</sup>/天-0.8 元/m<sup>2</sup>/天（即租金价格为 15 元/m<sup>2</sup>/月-24 元/m<sup>2</sup>/月），同时本项目已于意向企业（安徽晶凯供应链管理有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，物流用房（包括物流中转用房）租金为 15 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，预计本项目运营期第一年（2027 年）租金价格按 14 元/m<sup>2</sup>/月测算（即 0.47 元/m<sup>2</sup>/天）。租金价格按每三年递增 5%。

经开区南宜产业园11号楼钢结构4728平米厂房出租，可分租。

更新于2025-04-21

下载app早报  
房屋编码: 3941192875156480



7.09 万/月 0.5元/m<sup>2</sup>/天

4728m<sup>2</sup> 轻钢厂房 2364m<sup>2</sup>

建筑面积 厂房类型 起租面积

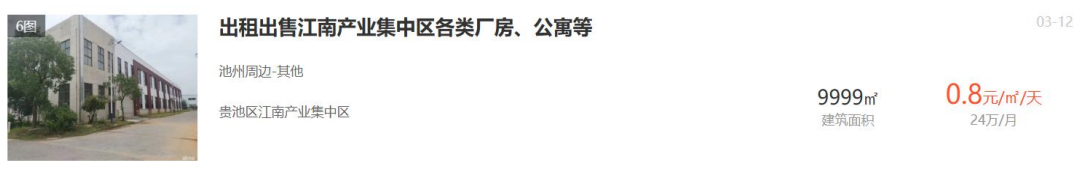
区域: 贵池波斯曼广场  
地址: 梧桐路/金光大道(路口)-池州市贵池区 地图

郑技青 ★★★★★  
所属公司:

微信扫码进详情

电话联系TA

来源：安居客



出租出售江南产业集中区各类厂房、公寓等

池州周边-其他

贵池区江南产业集中区

9999m<sup>2</sup> 0.8元/m<sup>2</sup>/天

建筑面积 24万/月

03-12

来源：58 同城



<div><div>物流用房租赁意向合同</div><div><div>出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div><div>承租方（以下简称“乙方”）：安徽皖能供应链管理有限公司</div><div>甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目设施事宜协商如下：</div><div><div>第一条 房产的坐落、面积以及租赁用途</div><div>甲方租赁给乙方的物流用房座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的物流用房面积不低于 15000 平方米（包括物流中转用房和物流配送用房），同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为生产使用，不得改造分割再出租或改造成非生产性用房。</div><div><div>第二条 租赁期限</div><div>租赁期 5 年，自房产建成之日起算，预计 2027 年 7 月至 2032 年 6 月。</div><div>租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前 90 日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签物流用房租赁合同，乙方在同等条件下享有有限承租权。</div><div><div>第三条 租金及保证金</div></div></div></div></div></div></div>	<div><div>1、第 1~3 年租金综合单价为每平方米 15 元/月，按照每 3 年增长 5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。</div><div>2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按 3 个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。</div><div><div>第四条 乙方的权利和义务</div><div>1.乙方拥有自主经营权。</div><div>2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。</div><div>3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。</div><div><div>第五条 保密条款</div><div>1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。</div><div>2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关</div></div></div></div>
<div><div>保密信息被合法公开披露之日止。</div><div><div>第六条 违约责任</div><div>1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的物流用房出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。</div><div>2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳物流用房租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。</div><div>3.不可抗力因素导致责任除外。</div><div><div>第七条 法律适用</div><div>1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。</div><div>2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。</div><div><div>第八条 争议解决方式</div><div>甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第 2 项方式解决：</div><div>1.提交仲裁委员会仲裁。</div><div>2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。</div></div></div></div></div>	<div><div>2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。</div><div><div>第九条 其他条款</div><div>1.本合同自双方签字或盖章后生效。</div><div>2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。</div><div><div>出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div><div>法定代表人/授权人（签字）</div><div>日期：2025年5月19日</div></div><div><div>承租方（乙方）：安徽皖能供应链管理有限公司</div><div><div>法定代表人/授权人（签字）</div><div>日期：2025年5月19日</div></div></div></div></div></div>
<div>物流用房租赁意向合同</div> <div>预计建成后第一年（2027 年）的出租率为 75%，第二年（2028 年）的出租率为 85%，第三年（2029 年）及以后的出租率为 95%。</div>	



经计算，运营期第一年（2027 年）物流中转用房出租收入为  
 $40020.32 * 14 * 6 * 75\% / 10000 = 252.13$  万元。

### （3）物流配送用房出租收入

项目建成后，物流配送用房面积为 29988.00 m<sup>2</sup>，计划全部对外出租。通过安居客以及 58 同城查询池州市类似用房出租信息，租金价格在 0.5 元/m<sup>2</sup>/天-0.8 元/m<sup>2</sup>/天（即租金价格为 15 元/m<sup>2</sup>/月-24 元/m<sup>2</sup>/月），同时本项目已于意向企业（安徽晶凯供应链管理有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，物流用房（物流配送用房）租金为 15 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，预计本项目运营期第一年（2027 年）租金价格按 14 元/m<sup>2</sup>/月测算（即 0.47 元/m<sup>2</sup>/天）。租金价格按每三年递增 5%。

经开区南宜产业园11号楼钢结构4728平米厂房出租，可分租。

更新于2025-04-21

下载app享报  
房屋编码: 3941192875156480

来源：安居客

来源：58 同城

<div><div>物流用房租赁意向合同</div><div><div>出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div><div>承租方（以下简称“乙方”）：安徽皖能供应链管理有限公司</div><div>甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目设施事宜协商如下：</div><div><div>第一条 房产的坐落、面积以及租赁用途</div><div>甲方租赁给乙方的物流用房座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的物流用房面积不低于 15000 平方米（包括物流中转用房和物流配送用房），同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为生产使用，不得改造分割再出租或改造成非生产性用房。</div><div><div>第二条 租赁期限</div><div>租赁期 5 年，自房产建成之日起算，预计 2027 年 7 月至 2032 年 6 月。</div><div>租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前 90 日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签物流用房租赁合同，乙方在同等条件下享有有限承租权。</div><div><div>第三条 租金及保证金</div></div></div></div></div></div></div>	<div><div>1、第 1~3 年租金综合单价为每平方米 15 元/月，按照每 3 年增长 5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。</div><div>2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按 3 个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。</div><div><div>第四条 乙方的权利和义务</div><div>1.乙方拥有自主经营权。</div><div>2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。</div><div>3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。</div><div><div>第五条 保密条款</div><div>1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。</div><div>2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关</div></div></div></div>
<div><div>保密信息被合法公开披露之日止。</div><div><div>第六条 违约责任</div><div>1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的物流用房出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。</div><div>2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳物流用房租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。</div><div>3.不可抗力因素导致责任除外。</div><div><div>第七条 法律适用</div><div>1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。</div><div>2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。</div><div><div>第八条 争议解决方式</div><div>甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第 2 项方式解决：</div><div>1.提交仲裁委员会仲裁。</div><div>2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。</div></div></div></div></div>	<div><div>2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。</div><div><div>第九条 其他条款</div><div>1.本合同自双方签字或盖章后生效。</div><div>2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。</div></div><div><div>出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div><div>法定代表人（签字）：[Red Stamp]</div><div>日期：2025年5月19日</div></div><div><div>承租方（乙方）：安徽皖能供应链管理有限公司</div><div><div>法定代表/授权人（签字）：[Red Stamp]</div><div>日期：2025年5月19日</div></div></div></div></div>
<div>物流用房租赁意向合同</div> <div>预计建成后第一年（2027 年）的出租率为 75%，第二年（2028 年）的出租率为 85%，第三年（2029 年）及以后的出租率为 95%。</div>	

经计算，运营期第一年（2027 年）物流配送用房出租收入为  
 $29988.00 \times 14 \times 6 \times 75\% / 10000 = 188.92$  万元。

#### （4）配套用房出租收入

项目建成后，配套用房总面积 14120.2 m<sup>2</sup>，计划按照总面积的 80% 对外进行出租，对外出租面积约为 11296.16 m<sup>2</sup>。通过 58 同城查询池州市类似用房出租信息，租金价格在 0.62 元/m<sup>2</sup>/天-0.67 元/m<sup>2</sup>/天（即租金价格为 18.6 元/m<sup>2</sup>/月-20.1 元/m<sup>2</sup>/月），同时本项目已于意向企业（安徽震业商贸有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，配套用房租金为 20 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，预计本项目运营期第一年（2027 年）租金价格按 18 元/m<sup>2</sup>/月测算（即 0.60 元/m<sup>2</sup>/天）。租金价格按每三年递增 5%。



**红森国际大厦精装大开间出租，适合电商，电销，初创...**  
贵池-波斯曼广场 | 红森 | 可容纳10-20工位  
纯写字楼 中区(共21层)  
肖华 我爱我家  
纯写字楼 可注册 办公家具 随时入驻 随时可看

88.28m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.62元/m<sup>2</sup>/天**  
1650元/月

02-20



**工作室交通便捷，环境舒适，个人和集体办公都很好**  
贵池-波斯曼广场 | 南美花园朝阳楼 | 可容纳6-13工位  
纯写字楼 高层(共20层)  
纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位

50m<sup>2</sup> | 可分割  
建筑面积

**0.67元/m<sup>2</sup>/天**  
1000元/月

03-06

来源：58 同城

<div><div>房屋租赁意向合同</div><div>出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会</div><div>承租方（以下简称“乙方”）：安徽农业商贸有限公司</div><div>甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目设施事宜协商如下：</div><div>第一条 房产的坐落、面积以及租赁用途</div><div>甲方租赁给乙方的房屋座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的配套用房面积不低于2000平方米，同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为生产使用，不得改造分割再出租或改造成非生产性用房。</div><div>第二条 租赁期限</div><div>租赁期5年，自房产建成之日起算，预计2027年7月至2032年6月。</div><div>租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前90日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签房屋租赁合同，乙方在同等待条件下享有有限承租权。</div><div>第三条 租金及保证金</div></div>	<div>1、第1-3年租金综合单价为每平方米20元/月，按照每3年增长5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。</div> <div>2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按3个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。</div> <div>第四条 乙方的权利和义务</div> <div>1.乙方拥有自主经营权。</div> <div>2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。</div> <div>3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。</div> <div>第五条 保密条款</div> <div>1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。</div> <div>2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关</div>
<div>保密信息被合法公开披露之日止。</div> <div>第六条 违约责任</div> <div>1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的房屋出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。</div> <div>2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳房屋租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。</div> <div>3.不可抗力因素导致责任除外。</div> <div>第七条 法律适用</div> <div>1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。</div> <div>2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。</div> <div>第八条 争议解决方式</div> <div>甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第2项方式解决：</div> <div>1.提交仲裁委员会仲裁。</div> <div>2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。</div>	<div>第九条 其他条款</div> <div>1.本合同自双方签字或盖章后生效。</div> <div>2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。</div> <div>出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会</div> <div><div>法定代表人/授权人（签字）</div><div>日期：2025年5月7日</div></div> <div>承租方（乙方）：安徽农业商贸有限公司</div> <div><div>法定代表人/授权人（签字）</div><div>日期：2025年5月7日</div></div>
<div>房屋租赁意向合同</div>	

预计建成后第一年（2027年）的出租率为75%，第二年（2028年）的出租率为85%，第三年（2029年）及以后的出租率为95%。

经计算，运营期第一年（2027 年）配套用房出租收入为

$11296.16 * 18 * 6 * 75\% / 10000 = 91.50$  万元。

## 2. 停车位收入

根据项目建设内容，本项目停车场规划机动车小车停车位 434 个，机动车大车停车位 108 个。

根据池州市发展和改革委员会发布的《关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复》，其中附件 1《平天湖风景区机动车停放服务收费标准》收费标准“小型车辆首 30 分钟免费，超 30 分钟至 2 小时（含 2 小时）计费 2 元，完成 2 小时以内收费后，每增加停车时间 1 小时计费 1 元，不足 1 小时按小时计费，累计收费；大型车辆首 30 分钟免费，超 30 分钟至 2 小时（含 2 小时）计费 4 元，完成 2 小时以内收费后，每增加停车时间 1 小时计费 2 元，不足 1 小时按小时计费，累计收费；新能源车首 30 分钟免费，超 30 分钟至 2 小时（含 2 小时）免费，完成 2 小时以内收费后，每增加停车时间 1 小时计费 1 元，不足 1 小时按小时计费，累计收费”。

索引号:	11341802003284723Q/202211-00119	组配分类:	重要商品服务价格
发布机构:	贵池区人民政府办公室	主题分类:	综合政务
名称:	关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复	文号:	贵发改价格〔2022〕412号
成文日期:		发布日期:	2022-11-18

关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复

发布时间: 2022-11-18 09:40 来源: 贵池区人民政府办公室 浏览次数: 1695 字体: [大 中 小] 文本下载

平天湖风景区机动车停放服务收费标准

停车时间	小型车辆	大型车辆	新能源车
30分钟以内（含）	免费	免费	免费
30分钟以上至2小时（含）	2元/车/次	4元/车/次	免费
完成2小时以内收费后，每增加停车时间1个小时	1元/车/小时	2元/车/小时	1元/车/小时
备注： 1、停车时间超过免费时间的，免费时间计入停车收费时间； 2、计费时间超过30分钟不足2小时的，按2小时计入停车收费时间； 3、完成2个小时以内收费后，增加停车时间不足1个小时的，按1小时计入收费时间； 4、对执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车、献血车、救护车车辆，免收机动车停放服务费。			

平天湖风景区机动车停放服务收费标准

考虑到本项目冷链物流主要服务于生鲜食品、医药制品等对温度敏感的货物，其保质期短且运输时效性要求极高。为减少损耗，需通过高频次运输实现快速周转（如每日多次配送）。基于谨慎性考虑，预计本项目每个小车停车位日停车费按 5 元估算，大车停车位日停车费按 8 元估算，一年按 365 天计算。日停车费按每三年增长 5%计算。

预计运营期第一年（2027 年）车位使用率为 50%，第二年（2028 年）车位使用率为 55%，第三年（2029 年）及之后各年车位使用率为 60%。

经计算，运营期第一年（2027 年）停车位收入为：

$434 \times 5 \times 365 \times 50\% / 10000 / 2 + 108.00 \times 8.00 \times 365 \times 50\% / 10000 / 2 = 27.69$

万元



### 3. 充电桩服务费收入

根据项目建设内容，本项目计划安装 60KW 单枪快充充电桩 152 个，重卡 320KW 双枪快充充电桩 19 个。《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102 号）等文件规定，充电桩的使用费分为充电费、服务费：充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。因此，本项目仅计算充电桩的服务费。

由于冷链运输时效性强，若重卡以及小型车辆需外出充电，可能因排队、距离远延误配送。园区内充电桩实现“即到即充”，缩短补能时间，保障冷链不断链。参考安徽充换电 APP 同地区新能源充电站服务费收取标准：项目建设地周边经营性充电服务费标准为直流电服务费标准为 0.5 元/度，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年（2027 年）充电桩服务费按照 0.5 元/度。



来源：安徽充换电 APP

### (1) 60KW 单枪快充充电桩

本项目运营期第一年 60KW 单枪快充充电桩服务费价格标准为  $0.50 \times 60 = 30.00$  元/小时，服务费价格按每三年递增 5%。根据项目建设位置和周边情况，基于谨慎性估计，日使用时间 3 小时，年使用天数为 365 天。

预计建成后第一年（2027 年）的使用率为 45%，第二年（2028 年）的使用率为 50%，第三年（2029 年）及以后的使用率为 55%。

### (2) 320KW 双枪快充充电桩

本项目运营期第一年 320KW 双枪快充充电桩服务费价格标准为  $0.50 \times 320 = 160.00$  元/小时，服务费价格按每三年递增 5%。根据项目建设位置和周边情况，基于谨慎性估计，日使用时间 2 小时，年使用天数为 365 天。

预计建成后第一年（2027 年）的使用率为 40%，第二年（2028



年)的使用率为 45%，第三年(2039 年)及以后的使用率为 50%。

经计算，运营期第一年(2027 年)充电桩服务费收入为

$$152.00 \times 30 \times 3 \times 365 \times 45\% / 10000 / 2 + 19 \times 160.00 \times 2 \times 365 \times 40.00\% / 1000$$

0/2=156.73 万元。

#### 4. 项目收入汇总

综上所述，本项目在运营期(2027 年至 2047 年)内项目收入为 65246.85 万元。其中冷库出租收入为 23722.95 万元，物流中转用房出租收入为 14721.36 万元，物流配送用房出租收入为 11031.01 万元，配套用房出租收入为 5342.04 万元，停车位收入 1534.14 万元，充电桩服务费收入为 8895.35 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

## 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营收入合计	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
1	租金收入	54817.36	938.87	2128.12	2378.48	2497.41	2497.41	2497.41	2622.91	2622.91	2622.91	2753.73	2753.73
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.1	冷库出租收入	23722.95	406.32	921.00	1029.35	1080.82	1080.82	1080.82	1135.03	1135.03	1135.03	1191.65	1191.65
	冷库面积（平方米）		30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00
	月租金（元/平方米）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
	增值税销项税（9%）	1958.77	33.55	76.05	84.99	89.24	89.24	89.24	93.72	93.72	93.72	98.39	98.39
1.2	物流中转用房出租收入	14721.36	252.13	571.49	638.72	670.66	670.66	670.66	704.42	704.42	704.42	739.55	739.55
	物流中转用房面积（平方米）		40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32
	月租金（元/平方米）		14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44	16.21	16.21
	增值税销项税（9%）	1215.55	20.82	47.19	52.74	55.38	55.38	55.38	58.16	58.16	58.16	61.06	61.06
1.3	物流配送用房出租收入	11031.01	188.92	428.23	478.61	502.54	502.54	502.54	527.84	527.84	527.84	554.16	554.16
	物流配送用房面积（平方米）		29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00
	月租金（元/平方米）		14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44	16.21	16.21
	增值税销项税（9%）	910.79	15.60	35.36	39.52	41.49	41.49	41.49	43.58	43.58	43.58	45.76	45.76

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.4	配套用房出租收入	5342.04	91.50	207.40	231.80	243.39	243.39	243.39	255.62	255.62	255.62	268.37	268.37
	配套用用房面积（平方米）		11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16
	月租金（元/平方米）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税销项税（9%）	441.09	7.56	17.12	19.14	20.10	20.10	20.10	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16
2	停车位收入	1534.14	27.69	60.91	66.44	69.77	69.77	69.77	73.23	73.23	73.23	76.93	76.93
	小车停车位（个）		434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
	收费标准（元/辆·天）		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	大车停车位（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	收费标准（元/辆·天）		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	增值税销项税（9%）	126.68	2.29	5.03	5.49	5.76	5.76	5.76	6.05	6.05	6.05	6.35	6.35
3	充电桩服务费收入	8895.35	156.73	349.52	385.59	404.87	404.87	404.87	425.15	425.15	425.15	446.38	446.38
	60KW 单枪快充充电桩个数 （个）		152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
	服务费标准（元/小时）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	使用时间（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
	320KW 双枪快充充电桩个数 （个）		19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	服务费标准（元/小时）		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22
	使用时间（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税销项税（13%）	1023.34	18.03	40.21	44.36	46.58	46.58	46.58	48.91	48.91	48.91	51.35	51.35

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营收入合计	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
1	租金收入	54817.36	2753.73	2891.47	2891.47	2891.47	3035.80	3035.80	3035.80	3187.17	3187.17	1593.59
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.1	冷库出租收入	23722.95	1191.65	1251.35	1251.35	1251.35	1313.80	1313.80	1313.80	1379.33	1379.33	689.67
	冷库面积（平方米）		30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00
	月租金（元/平方米）		34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20
	增值税销项税（9%）	1958.77	98.39	103.32	103.32	103.32	108.48	108.48	108.48	113.89	113.89	56.95
1.2	物流中转用房出租收入	14721.36	739.55	776.51	776.51	776.51	815.29	815.29	815.29	855.89	855.89	427.95
	物流中转用房面积（平方米）		40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32
	月租金（元/平方米）		16.21	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	18.76	18.76	18.76
	增值税销项税（9%）	1215.55	61.06	64.12	64.12	64.12	67.32	67.32	67.32	70.67	70.67	35.34
1.3	物流配送用房出租收入	11031.01	554.16	581.85	581.85	581.85	610.91	610.91	610.91	641.34	641.34	320.67
	物流配送用房面积（平方米）		29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00
	月租金（元/平方米）		16.21	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	18.76	18.76	18.76
	增值税销项税（9%）	910.79	45.76	48.04	48.04	48.04	50.44	50.44	50.44	52.95	52.95	26.48

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.4	配套用房出租收入	5342.04	268.37	281.76	281.76	281.76	295.80	295.80	295.80	310.61	310.61	155.30
	配套用用房面积（平方米）		11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16
	月租金（元/平方米）		20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12	24.12
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税销项税（9%）	441.09	22.16	23.26	23.26	23.26	24.42	24.42	24.42	25.65	25.65	12.82
2	停车位收入	1534.14	76.93	80.78	80.78	80.78	84.79	84.79	84.79	89.04	89.04	44.52
	小车停车位（个）		434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
	收费标准（元/辆·天）		5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	大车停车位（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	收费标准（元/辆·天）		9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	增值税销项税（9%）	126.68	6.35	6.67	6.67	6.67	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	3.68
3	充电桩服务费收入	8895.35	446.38	468.73	468.73	468.73	492.13	492.13	492.13	516.69	516.69	258.35
	60KW 单枪快充充电桩个数（个）		152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
	服务费标准（元/小时）		34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	使用时间（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
	320KW 双枪快充充电桩个数 （个）		19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	服务费标准（元/小时）		185.22	194.48	194.48	194.48	204.20	204.20	204.20	214.41	214.41	214.41
	使用时间（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税销项税（13%）	1023.34	51.35	53.92	53.92	53.92	56.62	56.62	56.62	59.44	59.44	29.72

5.1.2 项目成本

本项目总成本主要由运营成本、折旧与摊销和财务费用组成。其中，经营成本包括人员工资、水电费、管理及其他费用、修理费。

1. 经营成本测算

(1) 人员工资

人员经费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。根据项目规划，预计配备管理人员 5 人，后勤人员 15 人。参照池州市统计局发布的《池州市 2024 年统计年鉴》，2023 年居民服务、修理和其他服务业及租赁和商务服务业平均工资为 $(90844+61979)/2=76411.5\approx 7.64$  万元。结合项目区位综合考虑后，本项目运营期第一年（2027 年）管理人员经费按 12 万元计算；本项目后勤人员多为保安以及保洁等工作，本项目第一年（2027 年）后勤人员经费按 8 万元计算。人员经费每三年上涨 5%。

4-5 城镇非私营单位就业人员年平均工资（2023年）

单位：元		
指标名称	合 计	在岗职工
总 计	96920	100753
农、林、牧、渔业	80944	80944
采矿业	107191	107915
制造业	91984	92006
电力、热力、燃气及水生产和供应业	118310	118963
建筑业	70274	72030
批发和零售业	83919	84152
交通运输、仓储和邮政业	100352	101890
住宿和餐饮业	47372	47326
信息传输、软件和信息技术服务业	133089	133089
金融业	95304	146382
房地产业	69516	69714
租赁和商务服务业	61979	62667
科学研究、技术服务业	80442	80543
水利、环境和公共设施管理业	42253	42336
居民服务、修理和其他服务业	90844	91054
教 育	130275	134412
卫生和社会工作	139908	140624
文化、体育和娱乐业	98135	101712
公共管理、社会保障和社会组织	121125	126794

池州市2024年统计年鉴



经计算，运营期第一年（2027 年）人员经费为

$5 \times 12 / 2 + 15 \times 8 / 2 = 90.00$  万元。

## （2）水电费

根据可研测算可知项目建成后，配套用房自用部分需要支付水电费。

配套用房总面积为  $14120.2 \text{ m}^2$ ，计划将总面积的 80% 对外进行出租，出租面积为  $11296.16 \text{ m}^2$ ，配套用房自用部分面积为  $14120.2 - 11296.16 = 2824.04 \text{ m}^2$ 。年用水量为 0.95 万吨，年用电量为 67.58 万 kwh。具体如下：

### ①水费

根据《年用水量分析表》，配套用房自用部分需要支付水费，本项目年用水量为 0.95 万吨。

项目综合能耗一览表				
主要能源种类	计量单位	实物量	折标系数	折标煤量（tce）
电	10 <sup>4</sup> kWh	67.58	0.1229kgce/kWh	83.06
			0.2964kgce/kWh	200.31
项目年综合能源消费量			当量值	83.06
			等价值	200.31
水	m <sup>3</sup>	9456	0.2571kgce/t	2.43
项目年综合能源消耗量			当量值	85.49
			等价值	202.74

根据池州市供水有限公司公布的《供水销售价格以及收费依据》，非居民用水价格为 3.48 元/t，基于谨慎性考虑，本项目水费按 4.00 元/t 计，并保持每三年增加 5% 计算。

项目 价格 用水类别	基本水价	随水价代收费			合计价格	用水行业分类
		水资源 税相关 成本费 用	污水处理费	垃圾费		
居民生活用水(阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.08	0.95	0.25	2.59 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水
	1.97 (第二级)				3.25 (第二级)	
	2.62 (第三级)				3.9 (第三级)	
非居民生活用水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	1、行政事业单位用水:机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水; 2、工业企业用水: 工矿企业、交通运输等企业生产性用水; 3、经营服务类用水: 商贸、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种用水	3.2	0.08	1.4	0.5	5.18	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水

注: (1) 执行依据池价函[2013]98号文件, 池价函[2016]98号文件, 池价费[2015]82号, 池价费[2016]55号, 财税[2017]18号;

(2) 以上水价自2017年5月1日起执行。

## 供水销售价格以及收费依据

数据来源: 池州市供水有限公司

### ②电费

根据《年用电量分析表》配套用房自用部分需要支付电费, 预计本项目年用电量为 67.58 万 kwh。

项目综合能耗一览表				
主要能源种类	计量单位	实物量	折标系数	折标煤量（tce）
电	10 <sup>4</sup> kWh	67.58	0.1229kgce/kWh	83.06
			0.2964kgce/kWh	200.31
项目年综合能源消费量			当量值	83.06
			等价值	200.31
水	m <sup>3</sup>	9456	0.2571kgce/t	2.43
项目年综合能源消耗量			当量值	85.49
			等价值	202.74

根据安徽省电网销售电价表 (2019.7.1), 基于谨慎性考虑, 本项目电价按照 0.65 元/度计算, 并保持每三年增长 5%。

## 安徽省居民电价表

阅读次数: 2551 次

来源: 国网池州供电公司

发布时间: 2024-01-01 10:44

【字体大小: 大 中 小】

微信 微博 抖音



### 国网安徽省电力有限公司 安徽省居民电价表（非分时）

用户分类	分档	电量水平(度/户·月)	电价水平(元/度)			执行周期
			不满1千伏	1-10千伏	20千伏(只适用于合肥滨湖地区)	
一户一表居民用户	第一档	0-180 (年用电量2160度及以下)	0.5653	0.5503		居民阶梯电量以一个年度为计算周期,月序滚动使用。新装、变更用电的“一户一表”居民用户,实际用电不满一年的,以当月至年底时间作为一个计算周期。
	第二档	181-350 (年用电量2161-4200度)	0.6153	0.6003		
	第三档	350以上 (年用电量4200度以上)	0.8653	0.8503		
合表用户	居民		0.5853	0.5703		
执行居民电价的非居民用户			0.5853	0.5703	0.5643	

注:

1.对于新装用电,改变用电类别、过户等情况,实际用电天数不足一年的,按实际使用月数计算,不足一个月的按一个月计算。  
2.全省民政部门认定的城乡低保对象家庭、特困供养人员家庭等特殊困难家庭,每户每月分别给予15度免费用电量。按现行居民电价标准执行,采取先扣后补的办法落实。  
3.“一户多人口”人数达到5人以上,可申请每户每月增加100度阶梯电量基数。第一档电量为0-300度,第二档电量为301-450度,第三档电量为451度及以上。人数满7人及以上的,还可选择申请执行居民合表电价。

经计算,运营期第一年(2027年)水电费为

$$0.95 \times 4.00 / 2 + 67.58 \times 0.65 / 2 = 23.86 \text{ 万元。}$$

### (3) 维修费

项目建成后需对充电桩设备、房屋和配套设施等进行日常维修和保修。考虑到充电桩设备等在20年运营周期内因技术迭代、性能衰减、物理损耗等因素所需的更新重置费用。基于谨慎性考虑,本项目年维修费按项目固定资产折旧的5.00%进行估算。

**注:维修费已包含充电桩更新重置费用,不单独计算。**

本项目总投资为40360.89万元,折旧年限按30年计算,残值率为5%,采用平均年限法折旧,年固定资产折旧额=40360.89\*(1-5%)/30=1278.09万元。

经计算,运营期第一年(2027年)维修费为1278.09\*5.00%/2=31.95万元。

### (4) 管理费及其他费用

管理费及其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施以及其他维护费用组成，参考同类行业数据，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 2.00% 计算。

经计算，运营期第一年（2027 年）管理费用及其他费用为  $1123.29 \times 2.00\% = 22.47$  万元。

### （5）运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2047 年）内运营成本为 7876.00 万元。其中人员经费为 4185.60 万元，水电费为 1107.46 万元，维修费为 1278.00 万元，管理费用及其他费用为 1304.94 万元。具体详见《成本费用估算表》。

## 2. 固定资产折旧费

本项目总投资为 40360.89 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额 =  $40360.89 \times (1 - 5\%) / 30 = 1278.09$  万元。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2047 年）固定资产折旧费为 25561.81 万元。

## 3. 财务费用

### （1）利息支出

本项目计划发行债券 23500.00 万元，占项目总投资的 58.22%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，

发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在运营期内（2027 年至 2047 年）利息支出为 13428.75 万元。

## （2）发行费用

本项目计划申请非标专项债券 23500.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为  $23500.00 \times 1\text{‰} = 23.50$  万元。

经计算，2025 年发行 6000.00 万元债券，发行费用为 6.00 万元；2026 年发行 12000.00 万元债券，发行费用为 12.00 万元；2027 年发行 5500.00 万元债券，发行费用为 5.50 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，此处不重复计算。

## 4. 项目总成本

综上，项目在运营期内（2027 年至 2047 年）的总成本为 46866.56 万元，其中运营成本为 7876.00 万元，固定资产折旧费为 25561.81 万元，财务费用为 13428.75 万元。具体详见《成本费用估算表》。

项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	运营成本	7876.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	392.87
1.1	人员经费	4185.60	90.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.35	208.35
	管理人员人数(人)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年工资福利(万元)		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89
	后勤人员人数(人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工资福利(万元)		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
1.2	水电费	1107.46	23.86	47.73	47.73	49.94	49.94	49.94	52.17	52.17	52.17	55.08	55.08
	用水量(万吨)		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	水价(元/吨)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63
	用电量(万度)		67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58
	电价(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75
1.3	维修费	1278.00	31.95	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90
1.4	管理与其他费用	1304.94	22.47	50.77	56.61	59.44	59.44	59.44	62.43	62.43	62.43	65.54	65.54
二	财务费用	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00
1	利息支出 (不含建设期利息)	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
三	固定资产折旧	25561. 81	639. 05	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09
四	总成本	46866. 56	1118. 58	2325. 49	2331. 33	2345. 37	2345. 37	2345. 37	2360. 04	2360. 04	2360. 04	2375. 96	2375. 96

项目总成本费用估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	运营成本	7876.00	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42
1.1	人员经费	4185.60	208.35	218.70	218.70	218.70	229.70	229.70	229.70	241.20	241.20	120.60
	管理人员人数(人)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年工资福利(万元)		13.89	14.58	14.58	14.58	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08	16.08
	后勤人员人数(人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工资福利(万元)		9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
1.2	水电费	1107.46	55.08	58.01	58.01	58.01	60.94	60.94	60.94	63.89	63.89	31.94
	用水量(万吨)		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	水价(元/吨)		4.63	4.86	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36
	用电量(万度)		67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58
	电价(元/度)		0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87
1.3	维修费	1278.00	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	31.95
1.4	管理与其他费用	1304.94	65.54	68.82	68.82	68.82	72.25	72.25	72.25	75.86	75.86	37.93
二	财务费用	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50
1	利息支出 (不含建设期利息)	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50



序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
三	固定资产折旧	25561. 81	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	1278. 09	639. 05
四	总成本	46866. 56	2375. 96	2392. 52	2392. 52	2392. 52	2409. 88	2409. 88	2409. 88	2427. 94	2067. 94	943. 97

### 5.1.3 项目利润

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）经营收入为 65246.85 万元，税金及附加为 6334.31 万元，应交增值税为 2494.76 万元，项目总成本费用为 46866.56 万元（经营成本为 7876.00 万元，财务费用为 13428.75 万元，固定资产折旧费为 25561.81 万元），所得税为 2387.82 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 7163.40 万元，详细计算内容见《利润估算表》。

利润估算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
2	税金及附加	6334.31	103.36	234.29	261.85	274.94	274.94	274.94	288.76	288.76	288.76	303.16	303.16
3	增值税	2494.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用	46866.56	1118.58	2325.49	2331.33	2345.37	2345.37	2345.37	2360.04	2360.04	2360.04	2375.96	2375.96
4.1	运营成本	7876.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	392.87
4.2	财务费用	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00
4.2.1	利息支出 (不含建设期利息)	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00
4.3	折旧	25561.81	639.05	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09
5	利润总额	9551.22	-98.65	-21.23	237.33	351.74	351.74	351.74	472.49	472.49	472.49	597.92	597.92
6	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	119.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	9551.22	0.00	0.00	117.45	351.74	351.74	351.74	472.49	472.49	472.49	597.92	597.92
8	所得税	2387.82	0.00	0.00	29.36	87.94	87.94	87.94	118.12	118.12	118.12	149.48	149.48
9	净利润	7163.40	-98.65	-21.23	207.97	263.80	263.80	263.80	354.37	354.37	354.37	448.44	448.44

利润估算表（续上表）

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
2	税金及附加	6334.31	303.16	347.01	352.55	352.55	370.17	370.17	370.17	388.64	388.64	194.33
3	增值税	2494.76	0.00	239.06	285.14	285.14	299.56	299.56	299.56	314.69	314.69	157.36
4	总成本费用	46866.56	2375.96	2392.52	2392.52	2392.52	2409.88	2409.88	2409.88	2427.94	2067.94	943.97
4.1	运营成本	7876.00	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42
4.2	财务费用	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50
4.2.1	利息支出 (不含建设期利息)	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50
4.3	折旧	25561.81	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	639.05
5	利润总额	9551.22	597.92	462.39	410.77	410.77	533.11	533.11	533.11	661.63	1021.63	600.80
6	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	9551.22	597.92	462.39	410.77	410.77	533.11	533.11	533.11	661.63	1021.63	600.80
8	所得税	2387.82	149.48	115.60	102.69	102.69	133.28	133.28	133.28	165.41	255.41	150.20
9	净利润	7163.40	448.44	346.79	308.08	308.08	399.83	399.83	399.83	496.22	766.22	450.60

#### 5.1.4 相关税费

1. 增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，租金收入适用的增值税税率为 9%，停车位收入适用的增值税率为 9%，充电桩服务费收入适用的增值税率为 13%。

**备注：增值税进项税以水电费按 13%税率计算、以维修费和其他费用按 6%税率计算；期初可抵扣进项税以工程费用按 9%计算。**

2. 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）和《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

**备注：租金收入适用 12%房产税税率。**

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

**备注：本项目城市建设维护税税率为 7%。**

4. 关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

5. 关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

**备注：教育费附加合计为 5%。**

6. 企业所得税税率为 25%。

综上所述,项目在运营期内(2027 年至 2047 年)税金与附加为 6334.31 万元(其中:城市建设维护税为 174.64 万元,教育税、地方教育税为 124.74 万元,房产税为 6034.93 万元),增值税为 2494.76 万元,所得税为 2387.82 万元。具体详见下表《税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金与附加	6334.31	103.36	234.29	261.85	274.94	274.94	274.94	288.76	288.76	288.76	303.16	303.16
1.1	城市建设维护税	174.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育税、地方教育税	124.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	房产税	6034.93	103.36	234.29	261.85	274.94	274.94	274.94	288.76	288.76	288.76	303.16	303.16
2	增值税	2494.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税	5676.22	97.85	220.96	246.24	258.55	258.55	258.55	271.53	271.53	271.53	285.07	285.07
2.2	增值税进项税	273.62	5.83	11.98	12.31	12.73	12.73	12.73	13.15	13.15	13.15	13.66	13.66
2.3	期初可抵扣进项税		2907.84	2815.82	2606.84	2372.91	2127.09	1881.27	1635.45	1377.07	1118.69	860.31	588.90
3	所得税	2387.82	0.00	0.00	29.36	87.94	87.94	87.94	118.12	118.12	118.12	149.48	149.48
4	税收合计	11216.89	103.36	234.29	291.21	362.88	362.88	362.88	406.88	406.88	406.88	452.64	452.64

相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
<b>1</b>	<b>税金与附加</b>	<b>6334.31</b>	<b>303.16</b>	<b>347.01</b>	<b>352.55</b>	<b>352.55</b>	<b>370.17</b>	<b>370.17</b>	<b>370.17</b>	<b>388.64</b>	<b>388.64</b>	<b>194.33</b>
1.1	城市建设维护税	174.64	0.00	16.73	19.96	19.96	20.97	20.97	20.97	22.03	22.03	11.02
1.2	教育税、地方教育税	124.74	0.00	11.95	14.26	14.26	14.98	14.98	14.98	15.73	15.73	7.87
1.3	房产税	6034.93	303.16	318.33	318.33	318.33	334.22	334.22	334.22	350.88	350.88	175.44
<b>2</b>	<b>增值税</b>	<b>2494.76</b>	<b>0.00</b>	<b>239.06</b>	<b>285.14</b>	<b>285.14</b>	<b>299.56</b>	<b>299.56</b>	<b>299.56</b>	<b>314.69</b>	<b>314.69</b>	<b>157.36</b>
2.1	增值税销项税	<b>5676.22</b>	285.07	299.33	299.33	299.33	314.28	314.28	314.28	329.95	329.95	164.99
2.2	增值税进项税	<b>273.62</b>	13.66	14.19	14.19	14.19	14.72	14.72	14.72	15.26	15.26	7.63
2.3	期初可抵扣进项税		317.49	46.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>3</b>	<b>所得税</b>	<b>2387.82</b>	<b>149.48</b>	<b>115.60</b>	<b>102.69</b>	<b>102.69</b>	<b>133.28</b>	<b>133.28</b>	<b>133.28</b>	<b>165.41</b>	<b>255.41</b>	<b>150.20</b>
<b>4</b>	<b>税收合计</b>	<b>11216.89</b>	<b>452.64</b>	<b>701.67</b>	<b>740.38</b>	<b>740.38</b>	<b>803.01</b>	<b>803.01</b>	<b>803.01</b>	<b>868.74</b>	<b>958.74</b>	<b>501.89</b>



### 5.1.5 项目可偿债收益

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）项目收入为 65246.85 万元，项目经营成本为 7876.00 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 11216.89 万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=65246.85-7876.00-11216.89=46153.96 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
1.1	经营收入	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
2	项目运营成本	7876.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	392.87
3	占用项目偿债收益的相关税费	11216.89	103.36	234.29	291.21	362.88	362.88	362.88	406.88	406.88	406.88	452.64	452.64
4	项目可偿债收益	46153.96	851.65	1961.86	2191.06	2246.89	2246.89	2246.89	2337.46	2337.46	2337.46	2431.53	2431.53

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	项目收入	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
1.1	经营收入	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
2	项目运营成本	7876.00	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42
3	占用项目偿债收益的相关税费	11216.89	452.64	701.67	740.38	740.38	803.01	803.01	803.01	868.74	958.74	501.89
4	项目可偿债收益	46153.96	2431.53	2329.88	2291.17	2291.17	2382.92	2382.92	2382.92	2479.31	2389.31	1172.15

## **(二) 债务还本付息情况**

### **5.2.1 专项债券还本付息情况**

#### **1.1 发行计划**

1. 本项目计划发行专项债券总额 23500.00 万元, 发行期限 20 年;
2. 债券发行费用为发行面值的 1%, 按 23.50 万元测算;
3. 债券每半年支付一次利息, 到期后一次性偿还本金;
4. 按照拟定的资金筹措方案, 计划分三年发行, 2025 年计划发行 6000.00 万元, 发债利率按 3.00% 计算, 发债年限 20 年; 2026 年计划发行 12000.00 万元, 发债利率按 3.00% 计算, 发债年限 20 年; 2027 年计划发行 5500.00 万元, 发债利率按 3.00% 计算, 发债年限 20 年。(实际利率以最终发行成功的利率为准)。债券每半年支付一次利息, 到期后一次性偿还本金。

#### **1.2 项目融资本息测算**

1. 2026 年支付 6000.00 万元债券一年期利息, 支付 12000.00 万元债券半年期利息。2026 年支付本息金额为 360.00 万元。
2. 2027 年支付 18000.00 万元债券一年期利息, 支付 5500.00 万元债券半年期利息。2026 年支付本息金额为 628.00 万元。
3. 自 2028 年至 2044 年, 每年支付 23500.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 705.00 万元。
4. 2045 年支付 23500.00 万元债券一年期利息, 支付 6000.00 万元债券本金, 2045 年支付本息金额为 6705.00 万元。
5. 2046 年支付 5500.00 万元债券一年期利息, 支付 12000.00 万

元债券半年期利息，2046 年支付本息金额为 12345.00 万元

6. 2047 年支付 5500.00 万元债券半年期利息，支付 5500.00 万元债券本金。2047 年支付本息金额为 5582.50 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 37600.00 万元。  
计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

# 项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	0.00	6000.00		6000.00	3.00%	0.00	0.00
2026 年	6000.00	12000.00		18000.00	3.00%	360.00	360.00
2027 年	18000.00	5500.00		23500.00	3.00%	622.50	622.50
2028 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2029 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2030 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2031 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2032 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2033 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2034 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2035 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2036 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2037 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2038 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2039 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2040 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2041 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2042 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2043 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2044 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2045 年	23500.00		6000.00	17500.00	3.00%	705.00	6705.00
2046 年	17500.00		12000.00	5500.00	3.00%	345.00	12345.00
2047 年	5500.00		5500.00	0.00	3.00%	82.50	5582.50
合计		23500.00	23500.00			14100.00	37600.00

### 5.2.2 偿债计划

本项目计划发行债券 23500.00 万元，占项目总投资的 58.22%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年。（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

专项债券发行费率假定为发行额度的 1%。自申请使用资金开始计息之日起二十年存续期内项目应还本付息及发行费用情况如下表所示，具体偿债计划如下：

1. 2025 年支付 6000.00 万元债券发行费用，2025 年偿债金额为 6.00 万元。

2. 2026 年支付 6000.00 万元债券一年期利息，支付 12000.00 万元债券半年期利息，支付 12000.00 万元债券发行费用。2026 年偿债金额为 372.00 万元。

3. 2027 年支付 18000.00 万元债券一年期利息，支付 5500.00 万元债券半年期利息，支付 5500.00 万元债券发行费用。2026 年偿债金额为 628.00 万元。

4. 自 2028 年至 2044 年，每年支付 23500.00 万元债券一年期利息。每年偿债金额为 705.00 万元。

5. 2045 年支付 23500.00 万元债券一年期利息，支付 6000.00 万



元债券本金，2045 年偿债金额为 6705.00 万元。

6. 2046 年支付 5500.00 万元债券一年期利息，支付 12000.00 万元债券半年期利息，2046 年偿债金额为 12345.00 万元

7. 2047 年支付 5500.00 万元债券半年期利息，支付 5500.00 万元债券本金。2047 年偿债金额为 5582.50 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 37623.50 万元，详细计算内容见《偿债计划表》。

## 偿债计划表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	发行费用	应付利息	偿债金额
2025 年	0.00	6000.00		6000.00	3.00%	6.00	0.00	6.00
2026 年	6000.00	12000.00		18000.00	3.00%	12.00	360.00	372.00
2027 年	18000.00	5500.00		23500.00	3.00%	5.50	622.50	628.00
2028 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2029 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2030 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2031 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2032 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2033 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2034 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2035 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2036 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2037 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2038 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2039 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2040 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	发行费用	应付利息	偿债金额
2041 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2042 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2043 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2044 年	23500.00			23500.00	3.00%		705.00	705.00
2045 年	23500.00		6000.00	17500.00	3.00%		705.00	6705.00
2046 年	17500.00		12000.00	5500.00	3.00%		345.00	12345.00
2047 年	5500.00		5500.00	0.00	3.00%		82.50	5582.50
合计			23500.00			23.50	14100.00	37623.50

### 5.2.3 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	23500.00
专项债券利息总额	14100.00
专项债券本息总额	37600.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	23500.00
总债务利息	14100.00
总债务本息	37600.00

### （三）偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

$$\begin{aligned} 1. \text{总 投 资 收 益 率} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 投 资} \\ &= 46153.96 / 40360.89 = 1.14 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2. \text{总 债 务 本 息 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 息} \\ &= 46153.96 / 37600.00 = 1.23 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 3. \text{总 债 务 本 金 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 金} \\ &= 46153.96 / 23500.00 = 1.96 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 4. \text{专 项 债 券 本 息 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 息} \\ &= 46153.96 / 37600.00 = 1.23 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 5. \text{专 项 债 券 本 金 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 金} \\ &= 46153.96 / 23500.00 = 1.96 \end{aligned}$$

## （四）资金测算平衡情况

### 5.4.1 现金流收益测算

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）现金流入为 105607.74 万元，其中，资本金流入为 16860.89 万元，债券资金流入为 23500.00 万元，项目收入流入为 65246.85 万元（专项收入流入为 65246.85 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）现金流出为 96382.53 万元，其中，建设期静态投资流出为 39689.64 万元，运营成本支出为 7876.00 万元，相关税费为 11216.89 万元，债务还本付息为 37600.00 万元（专项债券还本付息为 37600.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）净现金流量为 9225.21 万元，期末累计现金结存额为 9225.21 万元。具体详见《项目现金流量表》。

## 项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一	现金流入	15872.45	16238.45	9373.28	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	105607.74
1	资本金流入	9872.45	4238.45	2749.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16860.89
1.1	财政预算资金流入	9872.45	4238.45	2749.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16860.89
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	6000.00	12000.00	5500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23500.00
2.1	专项债券资金流入	6000.00	12000.00	5500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23500.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	65246.85
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	65246.85
小计	现金流入总额	15872.45	16238.45	9373.28	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	105607.74
二	现金流出	15872.45	16238.45	8832.88	1281.69	1344.45	1430.16	1430.16	1430.16	1488.83	1488.83	1488.83	1550.51	96382.53
1	建设期静态投资流出	15872.45	15878.45	7938.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39689.64
2	运营成本支出	0.00	0.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	7876.00

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
3	相关税费	0.00	0.00	103.36	234.29	291.21	362.88	362.88	362.88	406.88	406.88	406.88	452.64	11216.89
4	债务还本付息	0.00	360.00	622.50	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	37600.00
4.1	专项债券还本付息	0.00	360.00	622.50	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	37600.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23500.00
4.1.2	专项债券利息	0.00	360.00	622.50	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	14100.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	15872.45	16238.45	8832.88	1281.69	1344.45	1430.16	1430.16	1430.16	1488.83	1488.83	1488.83	1550.51	96382.53
<b>三</b>	<b>现金净流量</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>540.40</b>	<b>1256.86</b>	<b>1486.06</b>	<b>1541.89</b>	<b>1541.89</b>	<b>1541.89</b>	<b>1632.46</b>	<b>1632.46</b>	<b>1632.46</b>	<b>1726.53</b>	<b>9225.21</b>
1	当年现金净流入	0.00	0.00	540.40	1256.86	1486.06	1541.89	1541.89	1541.89	1632.46	1632.46	1632.46	1726.53	9225.21
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	540.40	1797.26	3283.32	4825.21	6367.10	7908.99	9541.45	11173.91	12806.37	14532.90	9225.21

接下表



## 项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	现金流入	3277.04	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46	105607.74
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16860.89
1.1	财政预算资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16860.89
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23500.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23500.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	3277.04	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46	65246.85
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	3277.04	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46	65246.85
小计	现金流入总额	3277.04	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46	105607.74
二	现金流出	1550.51	1550.51	1816.10	1854.81	1854.81	1934.80	1934.80	1934.80	8018.59	13748.59	6306.81	96382.53
1	建设期静态投资流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39689.64
2	运营成本支出	392.87	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42	7876.00
3	相关税费	452.64	452.64	701.67	740.38	740.38	803.01	803.01	803.01	868.74	958.74	501.89	11216.89

序号	年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
4	债务还本付息	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	6705.00	12345.00	5582.50	37600.00
4.1	专项债券还本付息	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	6705.00	12345.00	5582.50	37600.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	12000.00	5500.00	23500.00
4.1.2	专项债券利息	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50	14100.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	1550.51	1550.51	1816.10	1854.81	1854.81	1934.80	1934.80	1934.80	8018.59	13748.59	6306.81	96382.53
三	现金净流量	1726.53	1726.53	1624.88	1586.17	1586.17	1677.92	1677.92	1677.92	-4225.69	-9955.69	-4410.35	9225.21
1	当年现金净流入	1726.53	1726.53	1624.88	1586.17	1586.17	1677.92	1677.92	1677.92	-4225.69	-9955.69	-4410.35	9225.21
2	期末累计现金结存额	16259.43	17985.96	19610.84	21197.01	22783.18	24461.10	26139.02	27816.94	23591.25	13635.56	9225.21	9225.21

#### 5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）累计可用于还本付息的金  
额为 46153.96 万元，累计还本付息总额为 37600.00 万元，测算覆盖  
本息倍数为 1.23 倍。具体详见下表《资金平衡测算表》。

## 资金平衡测算表

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	项目收入	财政补贴	税金与附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2025 年	0.00	0.00	0.00						
2026 年	0.00	360.00	360.00						
2027 年	0.00	622.50	622.50	1123.29	0.00	103.36	168.28	0.00	851.65
2028 年	0.00	705.00	705.00	2538.55	0.00	234.29	342.40	0.00	1961.86
2029 年	0.00	705.00	705.00	2830.51	0.00	261.85	348.24	29.36	2191.06
2030 年	0.00	705.00	705.00	2972.05	0.00	274.94	362.28	87.94	2246.89
2031 年	0.00	705.00	705.00	2972.05	0.00	274.94	362.28	87.94	2246.89
2032 年	0.00	705.00	705.00	2972.05	0.00	274.94	362.28	87.94	2246.89
2033 年	0.00	705.00	705.00	3121.29	0.00	288.76	376.95	118.12	2337.46
2034 年	0.00	705.00	705.00	3121.29	0.00	288.76	376.95	118.12	2337.46
2035 年	0.00	705.00	705.00	3121.29	0.00	288.76	376.95	118.12	2337.46
2036 年	0.00	705.00	705.00	3277.04	0.00	303.16	392.87	149.48	2431.53
2037 年	0.00	705.00	705.00	3277.04	0.00	303.16	392.87	149.48	2431.53
2038 年	0.00	705.00	705.00	3277.04	0.00	303.16	392.87	149.48	2431.53
2039 年	0.00	705.00	705.00	3440.98	0.00	586.07	409.43	115.60	2329.88

年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	项目收入	财政补贴	税金及附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2040 年	0.00	705.00	705.00	3440.98	0.00	637.69	409.43	102.69	2291.17
2041 年	0.00	705.00	705.00	3440.98	0.00	637.69	409.43	102.69	2291.17
2042 年	0.00	705.00	705.00	3612.72	0.00	669.73	426.79	133.28	2382.92
2043 年	0.00	705.00	705.00	3612.72	0.00	669.73	426.79	133.28	2382.92
2044 年	0.00	705.00	705.00	3612.72	0.00	669.73	426.79	133.28	2382.92
2045 年	6000.00	705.00	6705.00	3792.90	0.00	703.33	444.85	165.41	2479.31
2046 年	12000.00	345.00	12345.00	3792.90	0.00	703.33	444.85	255.41	2389.31
2047 年	5500.00	82.50	5582.50	1896.46	0.00	351.69	222.42	150.20	1172.15
合计	23500.00	14100.00	37600.00	65246.85	0.00	8829.07	7876.00	2387.82	46153.96
本息覆盖倍数	1.23								

### 5.4.3 压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）偿债资金合计=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=65246.85-7876.00-11216.89=46153.96 万元。

考虑到运营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	58722.17	61984.51	65246.85
偿债资金合计	39629.28	42891.62	46153.96
债券还本付息额	37600.00	37600.00	37600.00
债券本息覆盖率	1.05	1.14	1.23

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.05 到 1.23。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 六、项目风险管理方案

本次拟申请专项债券的池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

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

### （一）风险评估情况

#### 6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

##### 1. 自然环境和施工条件

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

##### 2. 来源于政府方的风险

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

### 3. 来源于施工方的风险因素

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

### 4. 来源于设计单位的风险因素

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

### 5. 来源于供应商的风险因素

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

### 6. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实



不到位，将直接影响工程进度。

## 7. 工程事故

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

### 6.1.2 项目收益的风险评估

#### 1. 经营风险

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

#### 2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

#### 3. 财务风险

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

### 6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

#### 1. 投资测算不准确风险

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

## 2. 利率波动风险

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

## 3. 存续债券置换不畅风险

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

# （二）风险控制措施

## 6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

### 1. 自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其

它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

## 2. 来源于政府方的风险

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

## 3. 来源于施工方的风险因素

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

## 4. 来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，

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

#### 5. 来源于供应商的风险因素

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

#### 6. 资金落实情况

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

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

#### 7. 工程事故

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

## 6.2.2 项目收益的风险控制措施

### 1. 经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### 2. 市场风险

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

### 3. 财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总

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

### 6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施

#### 1. 投资测算不准确风险

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

#### 2. 利率波动风险

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

#### 3. 存续债券置换不畅风险

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

## （三）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025年至2047年）偿债资金合计=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=65246.85-7876.00-11216.89=46153.96万元。

考虑到运营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

## 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	58722.17	61984.51	65246.85
偿债资金合计	39629.28	42891.62	46153.96
债券还本付息额	37600.00	37600.00	37600.00
债券本息覆盖率	1.05	1.14	1.23

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.05 到 1.23。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、还款保障措施（还款保障计划）

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

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

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

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

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

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



## （一）成立债务管理领导小组

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

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

## （二）明确各部门职责

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

②项目主管部门主要职责：负责年度募集资金的支付计划安排；负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管；负责对募集资金建设

项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收。

③项目管理使用单位主要职责：向财政局和项目主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、项目主管部门和本办法的要求提供项目有关资料；对项目实施开发企业提供的募集资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用募集资金，做到专款专用；按时、足额偿还募集资金本金、利息；按要求向项目主管部门、财政部门、审计部门和募集资金存管银行报送募集资金建设项目进度说明和财务报表。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

⑨其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

### （三）监测和报告

#### （1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、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。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

#### （2）信息监测

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

（3）信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的

损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

#### **（四）应急处置**

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

（2）分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，地方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（包括国有资本运营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结

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

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

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

①财政厅在市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回。

## (五) 事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情

况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

## **（六）责任追究**

上级财政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。

## **（七）债券资金使用管理制度及绩效评价机制**

人民政府、财政局和池州市平天湖风景区管理委员会建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

## 八、资金管理方案

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

### （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够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) 资金流入管理**

1. 本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。
2. 本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。
3. 本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。
4. 本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。
5. 地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

## **(三) 资金流出管理**

1. 本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，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，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；
2. 运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财



政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3.关于债券本息偿付，由项目本级财政部门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。

#### **(四) 预算管理**

1.项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- (1) 收到新增项目收益专项债券额度；
- (2) 债务收入短收；
- (3) 除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照

《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

9.组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

## （五）债券资金存储

1.财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

2.项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

3.项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、

存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

4.鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

## **（六）债券资金使用**

1.项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2.项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3.项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4.项目单位应每月5日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5.项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

## **（七）项目收入及运营成本**

1.项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。

2.项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3.项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

4.依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

5.为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据

项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

## **(八) 资产管理**

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

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

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

## **(九) 绩效管理**

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2.开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周

期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3.明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

## **（十）部门职责**

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

2.项目主管部门职责。

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

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

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

3.项目单位职责。

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。

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

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

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

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

## （十一）监督管理

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

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

3.财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有

关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。



## 九、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，池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网－中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

### 1. 债券发行日五个工作日之前披露

（1）“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

### 2. 债券发行结束当日披露

“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益

与融资自求平衡专项债券”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**

“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

### **4. 每期债券兑付日五个工作日之前披露**

“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

### **5. 每期债券存续期内定期披露内容**

(1) 安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

(2) 池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目施工/运营最新情况说明。

(3) “池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

(4) “池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

### **6. 每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。