

# 贵池区专项债券

## 池州市贵池区城镇基础设

## 施补短板建设项目

# 实 施 方 案

财政部门：池州市贵池区财政局

主管部门：池州市贵池区住房和城乡建设局

项目单位：池州市贵池区住房和城乡建设局

编制时间：2024年12月3日

## 项目简介一览表

项目名称	池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目
项目类型	保障性安居工程-城镇老旧小区改造
项目总投资	11800.00 万元
项目地点	贵池区
项目单位	池州市贵池区住房和城乡建设局
主管部门	池州市贵池区住房和城乡建设局
财政部门	池州市贵池区财政局
项目建设内容	本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道6个镇街老旧小区基础设施改造,总建筑面积586372平方米,住户3360户。包括社区配套用房改造20795.50平方米,外立面改造95108.00平方米,强弱电杆线下地5100米,改造停车场13300.00平方米,配套建设充电桩158个,新建停车场10700平方米,配套建设充电桩127个,道路及配套设施整治完善22930.00平方米等配套基础设施建设。
项目建设期	工期为26个月,项目于2023年11月已开工,2025年12月竣工验收,2026年1月投入使用。
拟发行债券金额	6500.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案,计划分一年发行,2025年计划发行6500.00万元,发债利率按3.30%计算,发债年限20年(实际利率以最终发行成功的利率为准)。
项目收益来源	社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入(服务费)
融资本息和	10790.00 万元

可还本付息金额	13972.56 万元
本息覆盖倍数	1.29
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 1.17 到 1.29。</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

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
(一) 池州市贵池区经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目情况	2
1.2.1 参与主体	2
1.2.2 项目基本情况	2
1.2.3 项目建设方案	3
(三) 项目背景	27
(四) 政策背景	27
<b>二、经济社会效益分析</b>	<b>36</b>
(一) 社会效益分析	36
(二) 经济效益分析	36
<b>三、绩效评估分析</b>	<b>38</b>
(一) 事前绩效评估情况	38
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	38
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	41
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	42
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	43
3.1.5 债券资金需求合理性	44
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	45
3.1.7 绩效目标合理性	51
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	52
(二) 绩效目标	54
3.2.1 设定情况	54
3.2.2 审核情况	56
<b>四、项目投资概算及资金筹措方案</b>	<b>65</b>
(一) 投资概算	65
4.1.1 项目合规情况	65
4.1.2 项目投资概算	65
(二) 资金筹措方案	72
4.2.1 资金来源	72
4.2.2 项目分年度融资情况	74
4.2.3 资金筹措及使用计划	75
<b>五、项目预期收益、成本及融资平衡情况</b>	<b>76</b>
(一) 预期收益	76
5.1.1 项目收入	76
5.1.2 项目成本	88
5.1.3 项目利润	97
5.1.4 相关税费	102
5.1.5 项目可偿债收益	106

(二) 债务还本付息情况 .....	109
5.2.1 专项债券还本付息情况 .....	109
5.2.2 偿债计划 .....	112
5.2.3 总体债务还本付息情况 .....	115
(三) 偿债指标计算 .....	116
(四) 资金测算平衡情况 .....	117
5.4.1 现金流收益测算 .....	117
5.4.2 资金测算平衡情况 .....	124
5.4.3 压力测试情况 .....	127
<b>六、项目风险管理方案 .....</b>	<b>128</b>
(一) 风险评估情况 .....	128
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估 .....	128
6.1.2 项目收益的风险评估 .....	129
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估 .....	130
(二) 风险控制措施 .....	131
6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施 .....	131
6.2.2 项目收益的风险控制措施 .....	133
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施 .....	134
(三) 敏感性分析 .....	134
<b>七、还款保障措施 .....</b>	<b>136</b>
(一) 成立债务管理领导小组 .....	137
(二) 明确各部门职责 .....	137
(三) 监测和报告 .....	138
(四) 应急处置 .....	139
(五) 事后评估 .....	141
(六) 责任追究 .....	141
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制 .....	142
<b>八、资金管理方案 .....</b>	<b>143</b>
(一) 总则 .....	143
(二) 资金流入管理 .....	144
(三) 资金流出管理 .....	144
(四) 预算管理 .....	145
(五) 债券资金存储 .....	146
(六) 债券资金使用 .....	147
(七) 项目收入及运营成本 .....	147
(八) 资产管理 .....	148
(九) 绩效管理 .....	149
(十) 部门职责 .....	150
(十一) 监督管理 .....	151
<b>九、信息披露计划 .....</b>	<b>153</b>

# 一、项目基本情况

## (一) 池州市贵池区经济、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				
项目年份 年份		2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		444. 25	472. 6	500. 37
地区生产总值增速（%）		10. 9	5. 2	6. 3
第一产业增加值（亿元）		39. 00	40. 6	40. 24
第二产业增加值（亿元）		194. 42	207. 2	206. 26
第三产业增加值（亿元）		210. 83	224. 7	253. 87
产业结构				
第一产业（%）		8. 8	8. 6	8. 1
第二产业%		43. 8	43. 8	41. 2
第三产业（%）		47. 4	47. 6	50. 7
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
项目年份		2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		23. 34	25. 88	28. 23
一般公共预算支出		47. 89	51. 66	53. 41
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		4. 32	1. 11	2. 34
政府性基金支出		13. 3	17. 91	20. 35
三、地方政府债务状况（亿元）				
地方政府债务余额	一般债余额	34. 19	34. 79	36. 28
	专项债余额	38. 65	46. 46	55. 10
地方政府债务限额		74. 74	84. 85	95. 02

## (二) 项目情况

### 1.2.1 参与主体

主管部门：池州市贵池区住房和城乡建设局

项目单位：池州市贵池区住房和城乡建设局

### 1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目

2.2 项目区位：池州市贵池区。

2.3 项目建设内容和产出：

(1) 实施方式：改建

(2) 建设规模及内容：本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道 6 个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积 586372 平方米，住户 3360 户。包括社区配套用房改造 20795.50 平方米，外立面改造 95108.00 平方米，强弱电杆线下地 5100 米，改造停车场 13300.00 平方米，配套建设充电桩 158 个，新建停车场 10700 平方米，配套建设充电桩 127 个，道路及配套设施整治完善 22930.00 平方米等配套基础设施建设。

(3) 预计产出：项目建成后，计算期内净收益为 13972.56 万元，本息和为 10790.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.4 项目建设期和运营期：工期为 26 个月，项目于 2023 年 11 月已开工，2025 年 12 月竣工验收，2026 年 1 月投入使用。运营期为 2026 年至 2045 年。因此，本项目取计算期为 2026 年至 2045 年。

### 1.2.3 项目建设方案

#### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神为引领，抓紧补上疫情暴露出的城镇化短板弱项，大力提升老旧小区的公共设施和服务能力，提高居民生活质量、改善社区环境、提升城市形象、增强社区凝聚力和促进城市的可持续发展等。老旧小区普遍存在设施老化、环境恶劣等问题，通过改造修缮房屋结构，更新设施设备，提升小区环境，从而让居民享受到更舒适、便捷、安全的生活环境。同时，通过改造老旧小区可以改善居民的居住环境和公共服务设施，提高城市形象和市民生活质量。此外，老旧小区改造还有助于促进社会和谐稳定，增强社会的凝聚力和向心力。

#### （二）设计依据

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；

《饮食建筑设计标准》（JGJ64-2017）；

《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版；

《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分）2013 年版；

《建筑内装修设计防火规范》（GB50222-2017）；



《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB50325-2020）；

《建筑安全玻璃管理规定》发改运行[2003]2116号  
GB/T50033-2001；

《建筑玻璃应用技术规程》（JGJ113-2015）；

《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》  
（GB/T7106-2019）；

《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB34/5076-2017）；

《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015版）；

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2019）；

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016版）；

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

### （三）场地分析

项目位于安徽省池州市贵池区，周边功能齐全。

### （四）项目建设内容

本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道 6 个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积 586372 平方米，住户 3360 户。包括社区配套用房改造 20795.50 平方米，外立面改造 95108.00 平方米，强弱电杆线下地 5100 米，改造停车场 13300.00 平方米，配套建设充电桩 158 个，新建停车场 10700 平方米，配套建设充电桩 127 个，道路及配套设施整治完善 22930.00 平方米等配套基础设施建设。

### （五）社区配套用房改造

#### 5.1 屋面维修

项目屋面维修方案如下：

##### （1）保温不上人平屋面

屋面铲除到结构层，采用屋面做法如下：

a、390\*390\*40 预制块；

b、20 厚聚合物砂浆铺卧；

- c、10 厚低强度等级砂浆隔离层；
- d、1.5mm 厚合成高分子防水卷材+2.0mm 厚聚氨脂防水涂料；
- e、20 厚 1:3 水泥砂浆找平层；
- f、45 厚阻燃型挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板（XPS）；
- g、最薄处 30 厚 LC5.0 轻质混凝土 2%找坡层；
- h、原钢筋混凝土屋面板。

## （2）不保温不上人坡屋面

屋面铲除到结构层，采用屋面做法如下：

- a、沥青波形瓦，用专业混凝土钉固定于细石混凝土上；
- b、35 厚 C20 细石混凝土（配  $\phi 4@150*150$  钢筋网与原屋面板  $\phi 10$  钢筋头绑牢）；
- c、1.5mm 厚合成高分子防水卷材+2.0mm 厚聚氨脂防水涂料；
- d、20 厚 1:3 水泥砂浆找平层；
- e、原钢筋混凝土屋面板（原有预埋  $\phi 10$  钢筋头双向间距 900，铲除到结构层需注意，不要把预埋  $\phi 10$  钢筋头铲除）。

## （3）上人保温屋面

屋面铲除到结构层，屋顶做法如下：

- a、防滑地砖，防水砂浆勾缝；

- b、20 厚聚合物砂浆铺卧；
- c、10 厚低强度砂浆隔离层；
- d、1.5mm 厚合成高分子防水卷材+2.0mm 厚聚氨脂防水涂料；
- e、20 厚 1：3 水泥砂浆找平层；
- f、45 厚阻燃型挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板（XPS）；
- g、最薄 30 厚 LC5.0 集料混凝土 2%找坡层；
- h、原钢筋混凝土屋面板。

#### （4）不上保温人坡屋面

屋面铲除到结构层，屋顶做法如下：

- a、沥青波形瓦，用专业混凝土钉固定于细石混凝土上；
- b、35 厚细石混凝土（配  $\phi 4@150*150$  钢筋网与原屋面板  $\phi 10$  钢筋头绑牢）；
- c、1.5mm 厚合成高分子防水卷材+2.0mm 厚聚氨脂防水涂料；
- d、20 厚 1：3 水泥砂浆找平层；
- e、45 厚阻燃型挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板（XPS）；
- f、原钢筋混凝土屋面板（原有预埋  $\phi 10$  钢筋头双向间距 900，铲除到结构层需注意，不要把预埋  $\phi 10$  钢筋头铲除）

## 5.2 墙面和顶部渗水修补方案

### 一、裂缝修补

a、点状渗漏：直接将速凝型无机防水堵漏材料干粉填塞入渗水孔洞，压实 1-2 分钟左右把水堵住。

b、裂缝、施工缝渗漏：在渗漏裂缝或施工缝部位凿“V”型槽（槽深 10-20mm）并将槽内颗粒、浮灰清理干净。将缓凝型无机防水堵漏材料与水适当比例迅速搅拌均匀，将浆料填入“V”型槽，压实 2 分钟左右把水堵住。裂缝、施工缝两侧各 150mm 范围基层表面涂刷水泥基渗透结晶型防水涂料一遍，中间加玻璃纤维网格布加强；阴角部位两侧 250mm 范围基层表面涂刷水泥基渗透结晶型防水涂料一遍，中间加玻璃纤维网格布加强。

c、蜂窝、麻面等面状渗漏：将速凝型无机防水堵漏材料干粉投撒在渗水面上，然后压实 1-2 分钟左右，洒水养护。

d、预埋件与混凝土连接部位应四周凿深 40mm×20mm 沟槽，槽内填塞遇水膨胀止水条，然后将速凝型无机防水堵漏材料与水适当比例迅速搅拌均匀后封闭槽表面与砼表面平齐。直至砼表面没有明水渗漏点后，进行下道工序

e、1.0 厚水泥基渗透结晶型防水涂料(1.5kg/m<sup>2</sup>) 表面涂刷并向四周延伸 500mm

### 5.3 变形缝止水带渗水维修方案

首先将止水带室内侧紧固件拆除、清理变形缝，剔除填充物并对缝内进行冲洗；在变形缝两端打孔，根据现场情况确定打孔位置及深度，将速凝型无机防水堵漏材料注入，直至水压变小；向止水带外侧灌注发泡聚氨酯，将原防水层与变形缝两端的结构间空隙填充密实，使外界水无法在原防水层与钢筋混凝土结构板之间窜水。然后再向变形缝内部嵌填遇水膨胀止水条，使止水条密实地嵌入缝内，外侧填充速凝型无机防水堵漏材料形成保护层；同时还采用柔性密封材料填充到变形缝内部。最后观察防水起效后剔槽镶嵌外贴橡胶止水带，恢复原固定构件。

### 5.4 给排水及消防设施维修

#### 1. 排水泵

请消防检测单位对室内外消防管道进行检查，寻找破损漏水部位进行更换。

#### 2. 灭火设备

对消防栓内额阀门进行检查，锈蚀的进行更换。缺少水带、灭火器等灭火设备的及时补充

#### 3. 地下穿墙管周边渗漏

(1) 首先铲除渗漏穿墙管周边抹灰层至结构表面，铲除范围为管径周边 300mm 宽；

(2) 沿着穿墙管周边打孔, 打孔点距管壁 5 至 10cm, 按倾斜 45° 角钻孔, 每根穿墙管周边钻孔个数不少于 4 个, 每个灌浆孔沿管根等距埋设;

(3) 在钻好的注浆孔内埋设注浆杆, 接通注浆机, 按照注浆机压力表显示的数值, 向结构内部灌浆, 达到所有结构裂缝灌浆饱满后, 停止注浆;

(4) 注浆结束后, 将注浆杆剔除, 采用堵漏宝封堵注浆孔, 在管根周边结构面剔槽, 剔 V 型槽, 先向槽内嵌填堵漏宝, 然后外侧嵌填密封膏。

## 5.5 电气维修

### 1. 配电设备

经过现场踏勘, 并经过与社区人员对接, 初步推断因地下室湿度过大造成电路、设备锈蚀造成此现象。建议对损坏配电柜进行更换, 桥架锈蚀部分拆除更换, 线路损坏的对线材进行更换; 更换后的设备均应满足现行规范要求。

其中: 火灾自动报警及联动系统改造后应满足现行消防规范要求, 具体如下: 火灾自动报警系统需由专用双回路供电, 并在用电点末端设置双电源自动切换装置。使用的配电线路均应采用耐火阻燃交联电缆或耐火阻燃型导线敷设。

## **2. 节能灯具**

全部更换成 LED 感应节能灯，功率 15 瓦；更换后的设备均应满足现行规范要求。

## **3. 监控及应急灯**

重新设置监控系统，更换应急灯，更换后的设备应满足现行消防规范要求，具体如下：在疏散走道、消防楼梯前室大空间内设置疏散指示标志灯和疏散照明灯，保证应急照明连续供电时间不少于 30min。消防控制室门口上方设置标志灯。

疏散走道的地面最低水平照度不小于  $0.5\text{lx}$ ，人员密集场所内的地面最低水平照度不小于  $1.0\text{lx}$ ，楼梯间内的地面最低水平照度不小于  $5.0\text{lx}$ 。

电气线路采用多级自动开关保护，在用电设备或线路出现过负荷及短路时及时可靠切断电源。线路一般采用穿钢管保护敷设方式；配电箱，柜外壳，地下室各区间内所有正常不带电设备外壳均可靠接地。地下同时增设监控，保证主干道每 30 米一台设备。

## **5.6 暖通维修**

### **1. 通风设备**

经过现场踏勘，并经过与社区人员对接，风机有部分损坏无法启动。对无法正常工作的风机进行更换。



## 2. 风管

锈蚀的风管全部更换。

## 5.7 外立面改造工程

1、对建筑物较完整的外墙饰面宜进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。

2、破损、风化严重的房屋外墙应结合实际进行防渗、粉刷处理。

3、空调冷凝水管应改为有组织排水，禁止随意排放。空调外机机位宜整齐或设计遮挡装饰，并对住户原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，应督促采取加强或防护措施。

### 一、施工工艺流程

外墙涂料施工原则是由上而下、先墙面后线条。

1、基层处理(修补、清扫)→2、填补腻子、局部刮腻子、磨平、满刮腻子、磨平 3、底漆施工→5、第一遍面漆施工→6、第二遍面漆施工。

### 二、主要施工方法

本工程外墙建筑涂料涂装体系分为三层，即底漆、第一遍面漆、第二遍面漆。

#### 1、底漆：

底漆封闭墙面碱性，提高面漆附着力，对面涂性能及表面效果有

较大影响。如不使用底漆，漆膜附着力会大大削弱，墙面碱性对面漆性能的影响很大，尤其使用腻子的底面，可能造成漆膜粉化、泛黄、渗碱等问题，破坏面漆性能，严重者漆膜脱落，影响漆膜的使用寿命。

## 2、 第一遍面漆：

第一遍面漆主要作用是提高附着力和遮盖力，增加丰满度，并相应减少面漆用量。

## 3、 第二遍面漆：

第二遍面漆是体系中最后涂层，具装饰功能，抗拒环境侵害。外墙涂料施工具体操作方法如下：

### (1)、修补：

施涂前对于基体的缺棱掉角处、孔洞等缺陷采用 1:3 水泥砂浆 (或聚合物水泥砂浆) 修补。下面为具体做法：空鼓 一如为大面积 (大于 10cm<sup>2</sup>) 空鼓，将空鼓部位全部铲除，清理干净，重新做基层，若为局部空鼓 (小于 10cm<sup>2</sup>)，可以用注射低粘度的环氧树脂进行修补。

缝隙——细小裂缝采用腻子进行修补 (修补时要求薄批而不宜厚刷)，于后用砂纸打平；对于大的裂缝，可将裂缝部位凿成“V”字形缝隙，清扫干净后做一层防水层，再嵌填 1:2.5 水泥砂浆，干后用水泥砂纸打磨平整。

孔洞——基层表面以下 3mm 以下的孔洞，采用聚合物水泥腻子进行找平，大于 3mm 的孔洞采用水泥砂浆进行修补待干后磨平。

## (2)、清扫:

尘土、粉末→可使用扫帚、毛刷、高压水冲洗, 油脂→使用中性洗涤剂清洗; 灰浆→用铲、刮刀等除去。

## (3)、满刮腻子两遍:

腻子的要求除了易批易打磨外, 还应具备较好的强度和持久性, 在进行填补、局部刮腻子施工时要求, 宜薄批而不宜厚刷。

刮腻子时的施工技术:

1) 掌握好刮涂时工具的倾斜度, 用力均匀, 以保证腻子饱满。

2) 为避免腻子收缩过大, 出现开裂和脱落, 一次刮涂不要过厚, 根据不同腻子的特点, 厚度以 0.5mm 为宜。不要过多地往返刮涂, 以免出现卷皮脱落或将腻子中的胶料挤出封住表面不易干燥。

3) 用油灰刀填满、填实, 基层有洞和裂缝时, 食指压紧刀片, 用力将腻子压进缺陷内, 将四周的腻子收刮干净, 使腻子的痕迹尽量减少。

## (4)、磨平:

1) 不能湿磨, 打磨必须在基层或腻子干燥后进行, 以免粘附砂纸影响操作。

2) 砂纸的粗细要根据被磨表面的硬度来定, 砂纸粗了会产生砂痕, 影响涂层的最终装饰效果。

3) 手工打磨应将砂纸(布)包在打磨垫:块上, 往复用力推动垫块, 不能只用一两个手指压着砂纸打磨, 以免影响打磨的平整度。

4) 打磨时先用粗砂布打磨, 再用细砂布打磨; 注意表面的平整性, 即使表面的平整性符合要求, 还要注意基层表面粗糙度、打磨后的纹理质感, 要是出现这两种情况会因为光影作用而使面层颜色光泽造成深浅明暗不一的错觉而影响效果, 这就要求局部再磨平, 必要时采用腻子进行再修平, 从而达到粗糙程度一致。

5) 对于表面不平, 可将凸出部分用铲平, 再用腻子进行填补, 等干燥后再用砂纸进行打磨。要求打磨后基层的平整度达到在侧面光照下无明显批刮痕迹、无粗糙感, 表面光滑。

6) 打磨后, 立即清除表面灰尘, 以利于下一道工序的施工。

#### (5)、刮腻子再磨平:

外墙专用腻子刮平整, 主要目的是为了修补不平整的现象, 防止表面的毛细孔及裂缝。用 0#砂布磨平做到表面平整、粗糙程度一致, 纹理质感均匀。此工序要求重复检查、打磨直到表面观感一致时为止。

#### (6)、第一遍乳胶漆的涂刷:

大面积墙面一律采用长毛绒辊筒涂刷, 突出墙面的线条则采用排笔和漆刷涂刷, 要求基层表面含水率不得大于 8%, 如遇有大风、雨、雾等到天气时不得进行面层涂料的施涂。

#### (7)、第二遍乳胶漆的涂刷:

第二遍涂料涂刷顺序与方法和第一遍相同，要求表面更美观细腻，必须使用排笔涂刷，大面积涂刷时应多人配合流水作业，互相衔接。一般从不显眼的一头开始(如阴角、阳角，逐渐向另一头循序涂刷，至不显眼处收刷为止，不得出现接搓及刷纹，排笔若粘附在墙上应及时剔掉。

### 三、保证施工质量的技术措施

1、慢干和回粘:涂料刷涂后，漆膜超过规定时间仍未干，称为慢干。若漆膜已形成，但仍有粘指现象，称为回粘。其产生的原因有以下几点:

- (1) 刷涂的漆膜太厚;
- (2) 前遍漆尚未干透又刷涂第二遍漆;
- (3) 催干剂使用不当;
- (4) 基层表面不洁净;
- (5) 基层表面未完全干燥。

处理方法为:

- (1) 对轻微的慢干和回粘，可加强通风，适当提高温度;
- (2) 慢干或回粘较严重的漆膜，要用强溶剂洗净，重新刷涂。

2、粉化:涂料涂刷后漆膜变成粉状。其产生原因主要是;

- (1) 涂料树脂的耐候性差;

(2) 墙体表面处理不良；

(3) 涂刷时温度过低，导致成膜不好；

(4) 涂刷时涂

## 5.8 停车位及充电桩

(1) 梳理停车设施

◇规划地面机动车位；

◇路内停车位：采用彩色沥青路面，增加识别性；

◇路外停车位：采用植草砖结构，增强海绵功能；

(2) 停车场充电桩设计方案

1) 设计原则

①贯彻“简洁、安全、实用、高效”的建设方针。

②“安全优先，兼顾效率、效益”的原则，设计停车位新增电动汽车充电桩布局。

③电动汽车充电桩位置应考虑电动汽车充电便利性、人性化，同时新增的充电桩车流和人流不影响、不干扰其他功能区域的人流和车流，从而保持良性的运营。

④充电桩设备均须符合电气设备运行及安全的要求，必须认真执行国家相关的政策、法规。

### 3) 充电桩设置的主要技术要求

①交流充电桩充电接口应提供 380V/220V，且不应低于 16A 的交流电源。

②电源进线宜采用阻燃电缆及电缆护管，并应安装具有剩余电流保护功能的空气开关。

③成组布置的交流充电桩宜采用放射式供电。

④交流充电桩的配电系统宜保持三相负荷平衡。

⑤为提高充电设施使用率，应优先考虑在公共停车位配置直流充电机。直流充电机输出功率宜大于 30kW。

⑥直流充电机应采用 380V 三相电压等级供电，当选用 220V 单相电压等级供电时，应考虑三相负载平衡。

⑦充电设施用电负荷宜采用三级电力负荷。

⑧充电设施负荷计算，宜采用需要系数法，需要系数宜根据接入充电桩数选取，需要系数推荐值可按表 6-2 选用。

表 6-2 需要系数推荐值

充电桩数 $n$	3	6	10	14	18	22	25	101	200 以上
需要系数 $k$	1	0.73	0.58	0.47	0.44	0.42	0.40	0.35	0.30

⑨充电桩负荷应纳入配电站变压器计算负荷中。

⑩充电运行监控平台应具备以下功能：

◇充电运行监控平台应包含充电机工作状态(充电、空闲、离线、故障)、充电枪状态(已与车辆连接、未与车辆连接)、充电状态(正在充电、已充满)、充电启动模式、三相输入电压/电流/功率、输出电压/电流/功率、BMS 请求电压/电流、BMS 监测电压/电流、电池组最高/最低温度、单体最高电池电压、电池 SOC、车辆信息、停止充电原因、故障信息等，且数据采集频率小于或等于 30s。

◇充电运行监控平台应具备权限管理、设备管理、车辆管理、实时监控、系统事件、运行统计、充电记录、数据分析等功能。

◇充电运行监控平台可依据车辆 VIN 码自动对应录入的车牌号。

◇充电运行监控平台应具备充电记录统计功能，可根据车辆信息搜索查询。

◇充电运行监控平台应具备远程操作停止充电机运行状态的功能。本项目充电桩具体设计方案由充电设备生产单位负责提供。

## 5.9 道路及配套设施整治完善

### 工程特点

1、本工程工期较短各施工工序的协调衔接十分重要，必须统一调配，优化组合熟练的施工队伍调集充足的机械设备作保证逐步落实周计划、月进度。本工程的工期较紧，施工期内需科学合理地安排好各分部分项工程的施工次序，并与甲方、监理及设计单位做好协调工作，及时调整施工组织计划以适应实际施工环境。



2、交通复杂:本工程位于小区道路中间处,本路段通行车辆主要是小区内的车辆。根据施工时需应尽量保证原有交通量的要求,合理有效的交通组织将是本项目施工得以顺利进行的关键前提条件。工程施工时需严密组织交通疏导,确保原道路的交通。

## 二、工程重难点

(1) 交通维护和交通疏散工程必须科学合理,减少施工造成的拥堵:

(2) 道路现场安装工程组织合理:

(3) 与交管等政府部门的沟通;

(4) 安全文明施工措施要切实到位,减少对城市环境与市民正常生活出行的干扰;

(5) 同一施工面上有不同专业同时施工作业,应注意施工安全和协调配合:

(6) 与道路上其它施工、养护单位的配合。

## 三、相应的措施

### 1、与各部门的协调配合措施

(1)、企业和项目经理部自身的施工经验施工协调管理;

(2)、与监理单位的协调配合;

①与监理建立联络和文件往来机制,保证工作指令和项目信息传

达顺畅；

②事前准备工程情况报告，配合监理公司开好工程协调会；

③协助监理单位做好质量过程控制；

④协助监理单位控制工程施工进度，突出计划管理：

(3)、与城管部门的协调配合；

①与城管部门加强联系，以取得他们对本工程文明施工的指导与认可。

②对市民生活有影响的施工，实现沟通顺畅，保证不会市民投诉影响施工安排。

(4)、与周围企业和居民的协调与配合

①在本工程施工过程中，施工单位将加强与周围企业、居民委员会取得联系，并得到其对我单位工程施工的谅解及支持，为顺利完成工程施工任务创造良好的周边关系。

②通过联系沟通，了解企业和居民对交通设施的意见建议，及时向业主反映。

③在广泛听取附近单位及居民对本工程施工的意见后，将尽可能对施工噪声、强光、灰尘等采取弥补及控制，积极减轻危害程度，尽可能地维护居民的利益，取得其对施工单位的谅解及支持。

④尽可能避免与周围单位或居民产生纠纷，对于其对施工单位的

投诉，施工单位将尽量及时在内部予以调解解决，并在 24 小时之内采取行动，尽可能合理组织施工来减少施工对其产生的不良影响，使纠纷尽快予以解决。

## 2、临时交通疏解措施

为了确保现场施工的顺利进行和交通的有序、安全通行，路口施工期间，组织临时的交通疏导和采取安全措施是十分重要的和必不可少的。为保居民出行不受影响，着重做好以下工作：

(1)、在对原有道路的砼破除时，注意保护原有的地下管线；

(2)、晚上对道路修复施工时利用闪光的警示装置，夜间提醒车辆禁止进入的安全施工区；

(3)、在路口相应处，要设置反光提示牌，指示车辆行驶。

(4)、在一些较小较窄路口施工时，对交通的影响比较大。还要配设临时交通指挥人员，进行人工疏导。

(5)、在主要路口设置交通疏导人员，并由专人负责指挥。

## 3、采用行之有效的安全文明施工措施

(1)、认真学习贯彻执行国家及地区颁布的安全文明施工有关规定；

(2)、完善和健全安全文明施工费用的管理制度；

(3)、加强安全文明施工的交底及安全文明施工生产教育等活动：

(4)、建立完善的安全文明施工奖罚措施;

4、提高对施工情况的预测,减少工程变更,保证造价控制

采用技术与经济相结合的手段,合理使用人力、物力、财力,保证本工程发生的造价控制在批准的造价限额以内,随时纠正发生的偏差,取得良好的投资效益和社会效益。

5、组织架构与管理人员配置

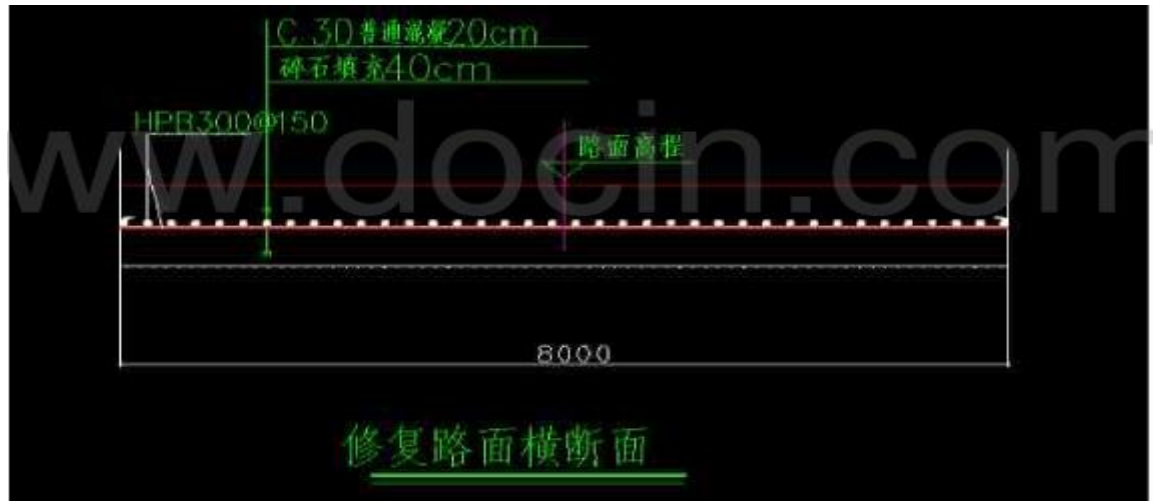
施工单位将组建交通疏解领导小组,项目经理任组长,技术总工及安全总监任副组长,配备多位有实际交通设施工程施工经验的管理人员组织现场施工。

在业主及监理单位的指导与监督下,负责对交通疏解实施计划、组织、协调、控制和决策。在项目经理的领导下,对各生产施工要素实施全过程的动态管理。

#### 四、施工方法及工艺措施

1、工艺流程:

原有路面清理→填碎石、耙平→修整找平→绑扎钢筋→浇注混凝土→养护→验收修复路面。路面横断面如下图:

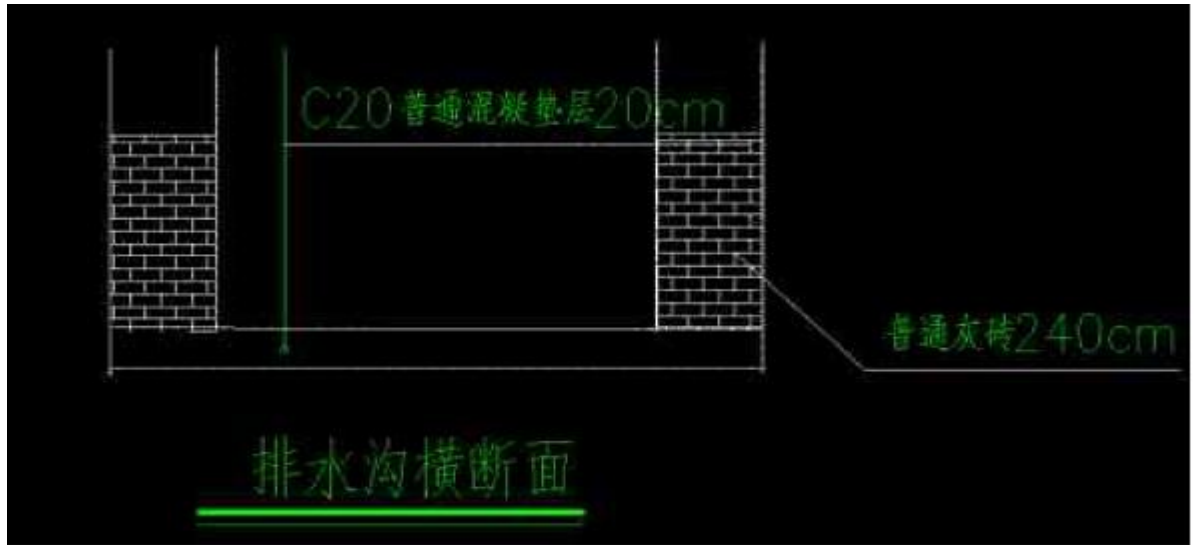


## 2、施工操作

(1)、沟槽清理:将原有被破坏的路面的垃圾、砂浆、石子、积水等杂物清理干净;

(2)、修整、找平:填土全部完成后,进行表面拉线找平,超过标准高程的部位铲平,低于标准高程的应补土。

(3)、夯实、找平完毕后,由专业施工资质人员进行混凝土路面修复,道路路面恢复平整,无下陷隆起,修复后路面面貌和原路面保持一致。排水沟横断面见下图:



### 3、施工方法

#### (1)、下承层准备

对监理验收合格的基层冲洗表面浮土，砂石等杂物，做好排水设施，防止非施工人员进入现场破坏，污染基层。

#### (2)、测量放样

检查基层平面尺寸、标高，横坡，达到规范要求后，测设路面中心线，设立水准点；每 10m 断面测定设计标高值，给水沟立模提供依据。

#### (3)、绑扎钢筋

钢筋采用 HPB300，直径为 10，下料之前将圆曲钢筋拉直。钢筋绑扎采用梅花型绑扎。

#### (4)、混凝土振捣前进一步检查模板合格后，然后浇筑、振捣。

振捣采用杆入式振捣棒、平板振捣器共同作业的方式，振捣过程中，辅以人工找平。随时检查模板有无松动，上升或沉降，发现问题，及时纠正。

(5)、混凝土拌和、运输、浇筑、振捣。

(6)、做面、压槽

振捣完成收浆后抹光，制作防滑道，并通过加大上部荷载改变压槽效果。压槽完成后设置围挡，以防人踩、破坏路面。混凝土浇注完成 12 小时后，折模养生。

#### 4、施工工艺措施

(1)、严格执行合同规范和监理程序，做到前道工序未经检查认可，后道工序不施工施工过程中，成立专职的质检机构，严格按施工质量检查验收标准进行自检。

(2)、严格按施工组织设计中明确的施工顺序、施工方法，施工工艺和保证质量的措施组织实施，确保水泥混凝土面板施工质量。

#### 五、质量检查

1、对测量后的沟槽进行基础面的清理，然后报工程师进行回填前的验收，验收合格后方可回填。

2、在坑洼回填和路面恢复施工过程中，工程师检查后，对不合格的部位，彻底按工程师的指示进行返工、修理和补强。

3、坑洼回填和路面的恢复，完全按照国家有关规定和标准执行，保证施工质量。施工完毕后，先按国家有关规定进行自检，自检合格后报请工程师进行验收。

### **(三) 项目背景**

#### **1、二十大报告明确提出提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理**

党的二十大报告提出，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。我国稳定解决了十几亿人的温饱问题，总体上实现小康，不久将全面建成小康社会。人民美好生活需要日益广泛，不仅对物质文化生活提出了更高要求，而且在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面的要求日益增长。同时，我国社会生产力水平总体上显著提高，社会生产能力在很多方面进入世界前列，更加突出的问题是发展不平衡不充分，这已经成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素。

民生问题，事事关民心，事事关己身。中国的城市住房问题，是一个人口大国快速城镇化过程中的问题，面临非常复杂的情况和十分艰巨的任务。同时，如何妥善解决新进城人口特别是低收入家庭的居住安全和卫生、保证城镇化健康推进，这又是一个很大的挑战。住房问题是重要的民生问题，为此党中央、国务院高度重视，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。

实施老旧小区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量、改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。加快棚户区改造，是区委、



区政府贯彻落实党的二十大报告精神、大力促进社会主义和谐社会建设和推动安徽省新型城镇化的重要举措，是解决中低收入和最低收入家庭住房基本需求的德政、民心工程，更是深化城镇住房制度改革的重要组成部分。

## **2、推进老旧小区改造或能扩大内需拉动消费**

城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。贵池区老旧小区改造本着以保障和改善民生为宗旨，将改善老旧小区居民生活环境和提升群众满意度作为工作的出发点和落脚点，主动把实现人民群众对美好生活的向往作为工作的首要目标。去年以来，各地先后开展试点探索，将老旧小区改造列为补短板的重要抓手。目前在多重政策推动下，各地开展调查摸底、确定标准、制订计划，全面铺开老旧小区改造工作。

推进老旧小区改造或能扩大内需拉动消费。新冠肺炎疫情的全球蔓延，将导致世界经济增长疲软，疫情的不确定性同样会影响到国内经济，需要采取扩大内需、挖掘市场消费潜力等强有力的对冲政策，从而起到“稳增长”效果。老旧小区改造短期内可以快速带动投资增量，扩大内需，拉动消费，可以成为疫情过后拉动经济的新动能。同时促进盘活老旧小区及周边资源向需求和就业端转化，增强社区服务和治理能力。

城镇老旧小区改造，是中央推动的重大民生工程和发展工程。对于逆周期促进经济增长、促进居民居住条件改善、增强社区治理服务

能力具有重大的经济和社会意义。短期内可以迅速有效地扩大内需，促进就业，提振经济。长期来看，是补短板、强弱项、惠民生，提升社会治理水平和治理能力的重要举措，应得到高度重视，多措并举、提质提速，促进各地有序推进、稳步落实老旧小区改造工程。

### **3、政府高度重视城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作**

#### **(1) 《“十四五”公共服务规划》（发改社会〔2021〕1946号）**

《规划》提出，到2025年，公共服务制度体系更加完善，政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局基本形成，民生福祉达到新水平。围绕“七有两保障”，《规划》设计了22项指标，其中约束性指标7项，预期性指标15项。

《规划》明确了以标准化推进基本公共服务均等化的路径，首次将覆盖面更广、服务内容更丰富、需求层次更高的非基本公共服务和能够与公共服务密切配合、有序衔接的高品质多样化生活服务同步纳入规范范围，提出了系统提升公共服务效能的支持政策。

#### **(2) 《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》**

推动社区基础服务设施达标。结合推进城镇老旧小区改造和城市居住社区建设补短板，建设社区综合服务设施，统筹设置幼儿园、托育点、养老服务设施、卫生服务中心（站）、微型消防站、体育健身设施、家政服务点、维修点、便利店、菜店、食堂以及公共阅读和双创空间等。开展社区基础服务设施面积条件达标监测评价。

加强财税和投资支持。地方各级人民政府要强化投入保障，统筹各类资源支持生活性服务业发展。各地安排的相关资金要优先用于支持普惠性生活服务。落实支持生活性服务业发展的税收政策。发挥中央预算内投资的引导和撬动作用，加强教育、医疗卫生、文化、旅游、社会服务、“一老一小”等设施建设，积极支持城镇老旧小区改造配套公共服务设施建设。对价格普惠且具有一定收益的公共服务设施项目，符合条件的纳入地方政府专项债券支持范围。

#### **4、全力推进老旧小区改造民生工程项目实施**

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：城市更新工程。到 2025 年，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。加强对老旧厂区、老旧街区的保护和利用。实施城市生态修复，重点修复被破坏的山体、水体、湿地、绿地、植被等。实施城市功能修补，推动功能设施、公共空间、城市风貌、老旧城区等方面的修补。

《池州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》强调：实施城市更新行动，加大老旧小区、棚户区、城中村改造和社区建设力度。

## （四）政策背景

### 1.4.1 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

（1）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

#### （2）基本原则

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，

落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

### （3）工作目标

2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

#### 1.4.2 《住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知》

为贯彻落实党的十九届五中全会精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极稳妥实施城市更新行动，引领各城市转型发展、高质量发展，住房和城乡建设部办公厅发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》，决定在全国21个城市（区）开展第一批城市更新试点工作。其中，安徽省滁州市、铜陵市入选。

试点目的：

针对我国城市发展进入城市更新重要时期所面临的突出问题和短板，严格落实城市更新底线要求，转变城市开发建设方式，结合各地实际，因地制宜探索城市更新的工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，形

成可复制、可推广的经验做法，引导各地互学互鉴，科学有序实施城市更新行动。

### **1.4.3 《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》**

#### **（一）总体目标**

到 2022 年，各地形成较完备的城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和可持续发展工作机制。到“十四五”末，2000 年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；有条件的市、县，力争完成 2005 年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

#### **（二）改造范围和改造内容。**

对 2000 年底前建成的老旧小区进行重点改造，支持提质改造，鼓励提前改造。重点改造建成于 2000 年底前、基础设施和公共服务设施老旧缺失、居民改造意愿强烈的城镇住宅小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）。已按照地方有关规定实施基础类改造的小区，可在改造内容不重复的前提下，对房屋、小区环境和配套设施等进行改造完善和提升，提高品质。支持对小区内危险房屋进行治理。鼓励有条件的地方在重点改造小区应改尽改前提下，适当放宽改造年限，提前对 2005 年底前建成的老旧小区进行改造。严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。

实施基础设施应改尽改，完善和提升小区功能。改造市政基础设施，修缮小区建筑物公共部位，提升人居环境及配套设施建设水平。挖掘小区、片区内空间资源，整合周边零星碎片化土地，利用包括机

关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施和周界防护等智能感知设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施。

#### **1.4.4 《安徽省人民政府办公厅印发关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》**

##### **一、工作目标**

到 2025 年，城市更新行动取得重要进展，城市更新体制机制和政策体系初步形成，城镇体系不断完善，城市结构、功能、布局逐步调整优化，城市开发建设方式加快转变，城市人居环境持续改善，城市治理水平全面提升，人民群众获得感幸福感安全感明显增强。到 2035 年，城市更新行动取得显著成效，城市更新体制机制和政策体系基本建立，城镇体系更加健全，城市结构、功能、布局进一步优化，城市开发建设方式全面转型，城市品质显著提升，“城市病”问题得到有效治理，城市治理体系和治理能力现代化基本实现，城市成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

##### **二、主要任务**

- （一）实施城镇老旧小区改造工程。
- （二）实施城镇棚户区改造工程。
- （三）实施城市危旧房及老旧厂房改造提升工程。
- （四）实施城市生态修复工程。
- （五）实施城市功能完善工程。

(六) 实施城市基础设施补短板工程。

(七) 实施城市安全韧性建设工程。

(八) 实施新城建提升工程。

(九) 实施县城绿色低碳建设工程。

(十) 实施城市风貌塑造和历史文化保护工程。

#### **1.4.5 《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》**

##### **(1) 目标任务**

①改造范围。建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的小区。

②改造类型。分为基本型、完善型和提升型。优先补齐小区功能短板，拆除违建，解决供水、排水、供气、供电、道路、通信（含光纤入户）、停车等需求的，为基本型改造；在保基本的基础上，实施加装电梯、房屋维修改造、配套停车场及充电桩、活动设施、物业服务、智慧安防设施等，为完善型改造；进一步改善公共服务和公共环境，包括增设社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信包（快件）箱等便民设施等，为提升型改造。

③重点任务。按照“应改尽改”要求，持续推进老旧小区整治改造。2019年至2021年，计划整治改造老旧小区2600个左右。

##### **(2) 实施计划**

三年计划整治改造老旧小区2600个左右。其中：2019年600个、2020年1000个左右、2021年1000个左右。2021年以后，着力开展疑难复杂项目攻坚，持续推进老旧小区整治改造。



## 二、经济社会效益分析

### （一）社会效益分析

#### ①项目对社会影响分析

本项目的建设符合池州市贵池区城市规划和建设需要，项目的实施有利于改善城市形象，美化城市环境，促进本区域社会经济和谐发展。本项目建设将带来正面积积极的社会影响。

#### ②项目对所在地的互适性分析

当地社会环境和人文条件是否能接纳项目，是项目实施前必须充分考虑的问题。项目的实施正是为解决老旧小区改造工程问题，能够极大促进社会和谐发展与公共服务水平提升，赢得广大群众的认可和好评，也将形成长效作用，因此本项目建设与民众期盼、社会发展相一致，项目的实施具有很好的社会互适性。

综上所述，老旧小区改造项目是一项关系国计民生的社会工程，也是推动经济发展方式转变的重要突破口。通过改造提升，把项目区建设成为环境整洁优美、道德风尚良好、服务功能完善、文化生活丰富、治安秩序良好的居住小区，有助于推动池州市贵池区新型城镇化建设水平，对促进池州市贵池区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

### （二）经济效益分析

考虑国民经济发展及社会发展的需要，不能单纯追求项目的经济

效益。本项目的建设将会推动池州市贵池区基础设施的进一步完善，提升当地居民的居住品质，丰富完善城市功能，改善当地商贸和投资环境。另外本项目建设过程中所需的建筑材料、人力资源将会就近从本地获取，在一定程度上会带动当地经济的发展，促进经济加快发展。

## 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）项目实施的必要性

##### 1. 项目实施是保障当地居民利益，维护社会稳定的需要

本项目为基础设施建设，包括小区道路、雨污分流改造、外立面及屋面防水等。项目实施进一步完善了小区居民的居住条件，完善了小区功能。项目单位在改善居民居住条件的同时把提高百姓出行条件放在心上，通过高起点规划，使得小区功能日臻完善，小区物业管理水平达到一个新的高度。

老旧小区改造工程不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及小区内家庭的切身利益和社会的稳定问题。因此，本项目的建设本着以人为本、造福于民的原则，不仅可以改善居住环境，而且维护了社会稳定。

##### 2. 项目建设是完善城市功能的客观要求

老旧小区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施老旧小区改造，完善配套市政和公共服务设施，有利于改善城市环境，提升城市承载能力。实施老旧小区改造，有利于改善居民的生活水平，推进城镇化健康发展。

池州市抢抓政策机遇，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持实施日巡查、月调度、月通报等制度，强力开展老旧小区改造项

目工作，持续快速推进老旧小区改造民生工程。

城市总体规划、和谐社区都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求，项目的建设完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时还有利于改善城市面貌、提高城市品位、使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，促进城市发展。

### **3. 项目建设是高标准统筹，提升城乡面貌的需要**

城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。池州市近几年的发展，无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。站在贵池区长远发展大局的高度，加快老旧小区改造工程、改善居民居住条件、提升城市环境吸引力、赢得新一轮发展机遇已迫在眉睫。

### **4. 项目建设是社会民生保障的基本需要**

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。而住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分。实施老旧小区改造，是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生、以人为本、执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

### **5. 项目建设是促进经济社会协调发展的有效途径**

老旧小区改造有利于扩大社会投资、刺激居民消费、拉动经济增

长、带动社会就业、发展社区公共服务业。实施老旧小区改造，是加强社会管理、推进平安社区建设、扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

本项目作为池州市老旧小区改造项目的重要组成部分，项目的实施将大大改善贵池区的配套基础设施状况，在解决群众居住问题的同时，也给群众提供一个悠闲舒适的居住空间，提升群众满意度，体现政府以人为本的中心原则，达到服务好群众的目的。

## **(2) 项目公益性**

住房问题涉及千家万户的切身利益，也影响着社会的公平和稳定。宜居城市首先要解决居住问题，“居者有其屋”是宜居最基本的前提。建设不能忽略住区环境，应重点推进社区安全、环境、健康、文化等方面的深化和细化。加强社区的配套设施建设，并兼顾弱势群体。同时提高社区的文化氛围和居民素质，注重营造一个安静、清洁、具备归属感和安全感的居住环境。

项目涉及的片区内路面早已坑坑洼洼、楼梯不平整、路灯不亮，严重影响了老人出行。私人霸占消防通道，造成安全隐患。排水管道老化、堵塞严重、线路老化给业主的生活带来诸多的不便，大家都迫切希望改变这种状况。

随着生活水平的不断提高，人民对城市环境舒适的要求也越来越高。通过老旧小区改造将原来旧楼房装修一新，大大美化了人们的生活环境。通过对城市交通路网的新建、改造提升，给当地居民生产和生活带来极大方便的同时，繁荣了区域的经济、带动了地块的开发与

投资。项目建设将极大优化池州市贵池区城市形象和经济业态，改善人居生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展。

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。

### **(3) 收益性**

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、管理成本、维修费和其他费用。

项目实施后，在计算期(2026年至2045年)内总收入为23318.89万元（其中，经营收入为23318.89万元），运营成本为6369.98万元，税金及附加为112.88万元，增值税为1129.19万元，所得税为875.07万元，可用于还本付息的金额为13972.56万元，累计还本付息总额为10790.00万元，测算覆盖本息倍数为1.29倍。

## **3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度**

### **(1) 建设投资的合规性**

项目总投资为11800.00万元，建设内容包括社区配套用房改造、外立面改造、强弱电杆线下地、改造停车场及配套建设充电桩、新建

停车场及配套建设充电桩、道路及配套设施整治完善等配套基础设施建设。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) 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. 2023 年 6 月 25 日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目建议书的批复》；

2. 2023 年 7 月 10 日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目可行性研究报告的批复》；

3. 2023 年 7 月 10 日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目用地审查意见的复函》；2024 年 9 月 19 日，取得《关于变更池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目用地预审与规划选址审查意见的复函》；

4. 2023 年 7 月 7 日，取得《建设项目环境影响登记表》；2024 年 9 月 14 日，变更《建设项目环境影响登记表》。

5. 2023 年 11 月 3 日，取得《建筑工程施工许可证》。

### **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 11800.00 万元。其中，资本金为 5300.00 万元，占项目总投资的 44.92%；计划发行债券 6500.00 万元，占项目总投资的 55.08%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

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**

#### **一、项目收入预测**

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。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（2026 年至 2045 年）内经营收入为 23318.89 万元，其中社区配套用房出租收入 7804.53 万元，停车服务费收入为 7306.67 万元，充电桩收入（服务费）为 8207.69 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。

#### **二、运营成本预测**

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、管理成本、维修费和其他费用。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（2026 年至 2045 年）内运营成本为 6369.98 万



元。其中人员经费为 3026.25 万元，水电费为 880.79 万元，管理成本 1399.14 万元，维修费为 364.24 万元，其他费用为 699.54 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。

### 三、项目收益

综合项目收入和成本计算，项目在计算期（2026 年至 2045 年）内总收入为 23318.89 万元（其中，经营收入为 23318.89 万元），运营成本为 6369.98 万元，税金与附加为 112.88 万元，增值税为 1129.19 万元，所得税为 875.07 万元，净收益为 13972.56 万元。

#### 3.1.5 债券资金需求合理性

##### （1）政策合理性

《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。本项目属于保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中“第二十九章全面提升城市品质”要求，

加快转变城市发展方式,统筹城市规划建设管理,实施城市更新行动,推动城市空间结构优化和品质提升。

## **(2) 分年债券资金需求合理性**

工期为 26 个月,项目于 2023 年 11 月已开工,2025 年 12 月竣工验收,2026 年 1 月投入使用。运营期为 2026 年至 2045 年。按照分年投资计划,本计划分一年发行 6500.00 万元债券(2025 年债券需求 6500.00 万元)是符合项目建设周期的资金需求的。

### **3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点**

#### **(1) 项目偿债计划可行性**

本项目计划发行债券 6500.00 万元,占项目总投资的 55.08%。按照拟定的资金筹措方案,计划分一年发行,2025 年计划发行 6500.00 万元,发债利率按 3.30%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,项目在计算期(2026 年至 2045 年)内累计可用于还本付息的金额为 13972.56 万元,累计还本付息总额为 10790.00 万元,测算覆盖本息倍数为 1.29 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。

#### **(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。

### **（三）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筹措和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为筹措，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**

#### **(1) 项目总体目标**

在工期内完成项目建设，对实施范围内建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的小区进行改造。项目建设有助于推动池州市贵池区新型城镇化建设水平，对促进池州市贵池区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

#### **(2) 绩效目标**

2.1 数量指标：本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道 6 个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积 586372 平方米，住户 3360 户。包括社区配套用房改造 20795.50 平方米，外立面改造 95108.00 平方米，强弱电杆线下地 5100 米，改造停车场 13300.00 平方米，配套建设充电桩 158 个，新建停车场 10700 平方米，配套建设充电桩 127 个，道路及配套设施整治完善 22930.00



平方米等配套基础设施建设。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 11800.00 万元。

2.5 经济效益指标：项目建成后，计算期（2026 年至 2045 年）内净收益为 13972.56 万元，足够覆盖本息和为 10790.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：项目建成后可有效改善池州市贵池区镇街环境，为广大市民营造优美、整洁、有序的生活环境。

2.7 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，通过对环境整治使得生态环境更优美舒适，项目的生态效益良好。

2.8 可持续影响指标：符合当地政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：当地居民满意度提升。

### **(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	池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目			使用领域	保障性安居工程-城镇老旧小区改造
主管部门	池州市贵池区住房和城乡建设局			实施单位	池州市贵池区住房和城乡建设局
项目属性	以前年度延续性项目（）    2024 年新增项目（√）				
项目期限	2023 年 11 月至 2045 年 6 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：11800.00 万元				执行率  分值(10)
	其中：1. 政府专项债券资金 6500.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 5300.00 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 2025 年 12 月完成池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 6500.00 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	低于	5
		生态环境成本	大气、水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道 6 个镇街	包括社区配套用房改造 20795.50 平方米，外立面改造 95108.00 平方米，强弱电杆线下地 5100 米，改造停车场 13300.00 平方米，配套建设充电桩 158 个，新建停车场 10700 平方米，配套建设充电桩 127 个，道路及配套设施整治完善 22930.00 平方米等配套基础设施建设。	10
		质量指标	勘察、设计、招标等前期工作合规率	≥90%	5

			工程验收	验收合格率 100%	10
		时效指标	项目计划开工及时率	≥90%	5
			项目计划完工及时率	≥90%	5
		成本指标	总投资	不超过 11800.00 万元	5
	效益指标	经济效益	达产年均净收益	≥1000 万元	4
			债券是否及时还本付息	是	4
		社会效益	改善池州市贵池区镇街环境	是	5
			是否推动当地城市化发展	是	5
			是否改善区域群众生活水平	是	5
		生态效益指标	是否镇街生态环境更优美舒适	是	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%	4

### 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。项目涵盖范围广且工作内容多，自身持续稳定运营和抗风险能力较差。

本项目的实施是必要且可行的，作为重大民生项目，且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。

池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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项目符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知》、《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》、《安徽省人民政府办公厅印发关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》和《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》等相关政策。依据评分标准, 本项得 1 分。 ②由池州市贵池区住房和城乡建设局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, 属于保障性安居工程—城镇老旧小区改造领域, 是专项债支持领域和方向。依据评分标准, 本项得 1 分。 ④本项目为改建项目, 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	符合得 4 分, 不满足本项不得分	4	住房问题涉及千家万户的切身利益, 也影响着社会的公平和稳定。宜居城市首先要解决居住问题, “居者有其屋”是宜居最基本的前提。建设不能忽略住区环境, 应重点推进社区安全、

				以盈利为目的,是否注重社会、区域发展长期利益。		<p>环境、健康、文化等方面的深化和细化。加强社区的配套设施建设,并兼顾弱势群体。同时提高社区的文化氛围和居民素质,注重营造一个安静、清洁、具备归属感和安全感的居住环境。项目涉及的片区内路面早已坑坑洼洼、楼梯不平整、路灯不亮,严重影响了老人出行。私人霸占消防通道,造成安全隐患。排水管道老化、堵塞严重、线路老化给业主的生活带来诸多的不便,大家都迫切希望改变这种状况。</p> <p>随着生活水平的不断提高,人们对城市环境舒适的要求也越来越高。通过老旧小区改造将原来旧楼房装修一新,大大美化了人们的生活环境。通过对城市交通路网的新建、改造提升,给当地居民生产和生活带来极大方便的同时,繁荣了区域的经济、带动了地块的开发与投资。项目建设将极大优化池州市贵池区城市形象和经济业态,改善人居生活条件和生活环境,促进区域经济的持续快速发展。</p> <p>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。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	根据本项目的建设内容，本项目收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、管理成本、维修费和其他费用。经计算，可用于还本付息的金额为 13972.56 万元，累计还本付息总额为 10790.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.29 倍。依据评分标准，本项得 4 分。
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6	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 11800.00 万元。其中，资本金为 5300.00 万元，占项目总投资的 44.92%；计划发行债券 6500.00 万元，占项目总投资的 55.08%。</p> <p>按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 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> <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。</p>
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；	9	经专项评估，项目在计算期内（2026 年至 2045 年）项目收入为 23318.89 万元，运营成本为 6369.98 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 2976.35 万元。



					项目收益充分论证，结果合理，得 3 分，否则不得分。		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=23318.89-6369.98-2976.35=13972.56 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。
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等相匹配，得 2.5 分，否则不得分。	5	<p>（1）《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。本项目属于保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域。</p> <p>《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中“第二十九章全面提升城市品质”要求，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。依据评分标准，本项得 2.5 分。</p>

							<p>(2) 工期为 26 个月，项目于 2023 年 11 月已开工，2025 年 12 月竣工验收，2026 年 1 月投入使用。运营期为 2026 年至 2045 年。按照分年投资计划，本计划分一年发行 6500.00 万元债券（2025 年债券需求 6500.00 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>	8	<p>①在工期内完成项目建设，对实施范围内建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等进行改造。项目建设有助于推动池州市贵池区新型城镇化建设水平，对促进池州市贵池区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。依据评分标准，本项得 3 分。</p> <p>②本项目的绩效目标与实施机构池州市贵池区住房和城乡建设局职责密切相关。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 2 分。</p>

8		目标明确性	10	1. 是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标; 2. 是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现;3. 是否与项目目标任务数或计划数相对应	1. 将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标, 得 4 分, 否则不得分; 2. 是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现, 得 3 分, 发现一项不符, 扣 1 分, 本项分值扣完为上; 3. 是否与项目目标任务数或计划数相对应, 得 3 分, 发现一项不符, 扣 1 分, 本项分值扣完为止	10	①项目绩效目标细化分解为社区配套用房改造、外立面改造、强弱电杆线下地、改造停车场及配套建设充电桩、新建停车场及配套建设充电桩、道路及配套设施整治完善等配套基础设施建设等具体绩效目标。据评分标准, 本项得 4 分。 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。 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。
9	项目可行性	实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体, 与绩效目标是否匹配。	项目内容明确、具体、与绩效目标匹配, 得 6 分, 否则不得分。	6	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。
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、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, 项目投资概算及资金筹措方案, 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 市贵池区住房和城乡建设局, 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投资概算及资金筹措、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。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 13972.56 万元, 累计还本付息总额为 10790.00 万元, 测算覆盖本息倍数为 1.29 倍。考虑了净收益从-10%到 0%的变动, 可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为 1.17 到 1.29。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：池州市贵池区住房和城乡建设局

实施单位：池州市贵池区住房和城乡建设局

## 四、项目投资概算及资金筹措方案

### （一）投资概算

#### 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. 2023年6月25日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目建议书的批复》；

2. 2023年7月10日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目可行性研究报告的批复》；

3. 2023年7月10日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目用地审查意见的复函》；2024年9月19日，取得《关于变更池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目用地预审与规划选址审查意见的复函》；

4. 2023年7月7日，取得《建设项目环境影响登记表》；2024年9月14日，变更《建设项目环境影响登记表》。

5. 2023年11月3日，取得《建筑工程施工许可证》。

#### 4.1.2 项目投资概算

##### （1）编制依据

1. 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三

版)；

2. 国家发改委《投资项目可行性研究报告》；
3. 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）
4. 《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号）
5. 《安徽省建设工程费用定额》、《安徽省建筑工程计价定额》、《安徽省市政工程计价定额》、《安徽省园林绿化工程计价定额》等
6. 其它部分指标参照同类型市政工程并考虑了市场价格因素。
7. 本项目类似工程技术经济资料。

## **(2) 编制说明**

### **一、工程费用**

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资概算，并且参考部分民用建筑造价参考指标进行估算。项目工程费用为 10579.01 万元。

### **二、工程建设其他费用**

工程建设其他费用包括建设单位管理费、监理费、编制可行性研究报告、工程设计费、工程勘察费、环境影响咨询服务费、工程造价咨询费、工程质量检测费(除桩基工程)。工程建设其他费用为 519.35 万元，收费标准如下：

1. 建设单位管理费：财政部关于印发《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）；

2. 监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）计取；

3. 编制可行性研究报告：按市场价暂估；

4. 工程设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格〔2002〕10号)计取；

5. 施工图审查费：参照《关于规范并降低建筑工程施工图审查服务收费的通知》（合价房〔2013〕63号）并依据实际价格计取；

6. 环境影响咨询服务费：计价格〔2002〕125号；

7. 工程造价咨询费：依据安徽省物价局、建设厅《关于重新制定工程造价咨询服务收费项目及标准的通知》（皖价服〔2007〕86号）计取。

8. 工程质量检测费(除桩基工程)：按工程费用的0.25%计；

### **三、预备费**

基本预备费是指在项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费，主要指设计变更及施工过程中可能增加工程量的费用。本项目基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用之和5%估算，经估算预备费用为587.89万元。

### **四、建设期利息和发行费用**

#### **1. 建设期利息**

本项目计划发行债券6500.00万元，占项目总投资的55.08%。按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2025年计划发行6500.00万元，发债利率按3.30%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，项目建设期利息为107.25万元。



## 2. 发行费用

本项目计划发行债券 6500.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0‰ 计算，发行费用为 6.50 万元。

### (3) 投资概算

根据《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目建议书的批复》和《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资概算为 11800.00 万元，其中工程费用 10579.01 万元，工程建设其他费为 519.35 万元，工程预备费为 587.89 万元，建设期利息为 107.25 万元，发行费用为 6.50 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	10579.01	89.65%
2	第二部分：工程建设其他费	519.35	4.40%
3	第三部分：工程预备费	587.89	4.98%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	113.75	0.96%
4.1	建设期利息	107.25	0.91%
4.2	发行费用	6.50	0.06%
5	合计	11800.00	100.00%

注：工期为 26 个月，项目于 2023 年 11 月已开工，2025 年 12 月竣工验收，2026 年 1 月投入使用。

## 投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量		单价（元）	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计
		单位	数量					
一	工程费用				10579.01			10579.01
1	墩上街道老旧小区改造				2222.76			2222.76
	社区配套用房改造	平方米	6241.50	800.00	499.32			499.32
	外立面改造	平方米	16500.00	400.00	660.00			660.00
	道路整治	平方米	5010.00	380.00	190.38			190.38
	强弱电杆线下地	米	1800.00	600.00	108.00			108.00
	强电改造	千米	7.82	101000.00	78.98			78.98
	环境提升	平方米	12560.00	180.00	226.08			226.08
	改造振兴广场停车场	平方米	4625.00	400.00	185.00			185.00
	充电桩	个	55.00	50000.00	275.00			275.00
2	渭桥镇老旧小区改造				1814.94			1814.94
	社区配套用房改造	平方米	3987.00	800.00	318.96			318.96
	外立面改造	平方米	17240.00	400.00	689.60			689.60
	道路整治	平方米	2680.00	380.00	101.84			101.84
	环境提升	平方米	14530.00	180.00	261.54			261.54
	改造渭桥镇史馆停车场	平方米	4450.00	400.00	178.00			178.00
	充电桩	个	53.00	50000.00	265.00			265.00
3	马衙街道老旧小区改造				2233.54			2233.54
	社区配套用房改造	平方米	7510.00	800.00	600.80			600.80

	外立面改造	平方米	16540.00	400.00	661.60			661.60
	道路整治	平方米	6370.00	380.00	242.06			242.06
	强弱电杆线下地	米	1550.00	600.00	93.00			93.00
	环境提升	平方米	12060.00	180.00	217.08			217.08
	改造马衙供销社地块停车场	平方米	4225.00	400.00	169.00			169.00
	充电桩	个	50.00	50000.00	250.00			250.00
4	<b>梅龙街道老旧小区改造</b>				1672.92			1672.92
	社区配套用房改造	平方米	3057.00	800.00	244.56			244.56
	外立面改造	平方米	14698.00	400.00	587.92			587.92
	道路整治	平方米	4280.00	380.00	162.64			162.64
	强弱电杆线下地	米	1750.00	600.00	105.00			105.00
	环境提升	平方米	5690.00	180.00	102.42			102.42
	新建停车场	平方米	3775.00	650.00	245.38			245.38
	充电桩	个	45.00	50000.00	225.00			225.00
5	<b>棠溪镇老旧小区改造</b>				1334.44			1334.44
	外立面改造	平方米	14590.00	400.00	583.60			583.60
	道路整治	平方米	2690.00	380.00	102.22			102.22
	环境提升	平方米	11090.00	180.00	199.62			199.62
	新建停车场	平方米	3600.00	650.00	234.00			234.00
	充电桩	个	43.00	50000.00	215.00			215.00
6	<b>江口街道老旧小区改造</b>				1300.41			1300.41
	外立面改造	平方米	15540.00	400.00	621.60			621.60
	道路整治	平方米	1900.00	380.00	72.20			72.20
	环境提升	平方米	10860.00	180.00	195.48			195.48
	新建停车场	平方米	3325.00	650.00	216.13			216.13

	充电桩	个	39.00	50000.00	195.00			195.00
二	建设工程其他费用				0.00	0.00	519.35	519.35
1	建设单位管理费	财建[2016]504号文					100.50	100.50
2	监理费	发改价格[2007]670号文					136.95	136.95
3	编制可行性研究报告	根据市场询价					10.00	10.00
4	工程设计费	按工程费用的1.5%计					158.69	158.69
5	施工图审查费	合价房[2013]63号					52.90	52.90
6	环境影响咨询服务费	计价格[2002]125号					2.12	2.12
7	工程造价咨询费	皖价服[2007]86号文					31.74	31.74
8	工程质量检测费(除桩基工程)	按工程费用的0.25%计					26.45	26.45
三	预备费	工程费用和工程建设其他费用之和的5%			0.00	0.00	587.89	587.89
四	建设期利息				0.00	0.00	107.25	107.25
五	发行费用	发债金额的1%			0.00	0.00	6.50	6.50
六	投资合计				10579.01	0.00	1220.99	11800.00

## (二) 资金筹措方案

### 4.2.1 资金来源

#### (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	
	财政预算安排	发行专项债券 用于项目资本 金	其他来源 (含 单位或社会资 本方自有资金 等)	专项债券	市场化融资
11800.00	5300.00	0.00	0.00	6500.00	0.00
占总投资比例 (%)	44.92%	0.00%	0.00%	55.08%	0.00%

本项目资本金为 5300.00 万元, 占项目总投资的 44.92%, 来源于  
财政安排。

## (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	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	投资计划	1168.63	3505.88	7125.49	11800.00
1.1	工程费用	1057.90	3173.70	6347.41	10579.01
1.2	工程建设其他费	51.94	155.81	311.60	519.35
1.3	工程预备费	58.79	176.37	352.73	587.89
1.4	建设期利息和发行费用	0.00	0.00	113.75	113.75
	建设利息	0.00	0.00	107.25	107.25
	发行费用	0.00	0.00	6.50	6.50
2	资金筹措	1168.63	3505.88	7125.49	11800.00
2.1	财政资金	1168.63	3505.88	625.49	5300.00
2.2	债券资金	0.00	0.00	6500.00	6500.00

#### 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	
	发行金额 (万元)	期限
6500.00	6500.00	20 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

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	2023 年	2024 年	2025 年
项目总投资		11800.00	1168.63	3505.88	7125.49
建设投资		10579.01	1057.90	3173.70	6347.41
建设期利息及发行费用		113.75	0.00	0.00	113.75
资金筹措		11800.00	1168.63	3505.88	7125.49
资本金	通过财政预算安排	5300.00	1168.63	3505.88	625.49
	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		6500.00	0.00	0.00	6500.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00	0.00



## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）预期收益

#### 5.1.1 项目收入

##### 一、收入来源

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。

##### 二、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。

##### 三、计算期

本项目发债期限为 20 年，2026 年 1 月投入使用，最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

##### 四、项目收入测算

根据池州市贵池区国民经济和社会发展统计公报，池州市贵池区

2021 年 GDP 增速为 10.9%，2022 年 GDP 增速为 5.2%，2023 年 GDP 增速为 6.3%，近三年平均年 GDP 增速为 7.47%。基于谨慎性考虑，经营收入费用按照每三年增长 5.00%。

根据《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益的说明》，池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区配套用房属于国有资产，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区配套用房租赁收入、停车服务费收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。具体计算如下：

## 关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益的说明

池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目主要包含贵池区墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道6个镇街完善基础设施，项目范围内待改造的社区配套用房面积为20795.50平方米，停车场24000平方米(改造停车场13300平方米，新增停车场10700平方米，共960个停车位)，设置机动车充电桩285个。

池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区配套用房属于国有资产，停车服务费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区配套用房租赁收入、停车服务费收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

社区配套用房情况汇总表

序号	名称	社区配套用房(平方米)	备注
1	墩上街道社区配套用房改造	6241.50	
2	涓桥镇社区配套用房改造	3987.00	
3	马衙街道社区配套用房改造	7510.00	
4	梅龙街道社区配套用房改造	3057.00	
合计		20795.50	

池州市贵池区住房和城乡建设局

池州市贵池区国有资产管理委员会

2024年9月14日

## 1. 社区配套用房出租收入

根据项目建设内容,项目共改造 20795.50 平方米社区配套用房,改造完成后将社区配套用房对外出租,具体如下表。







社区配套用房汇总表

序号	名称	社区配套用房(平方米)	备注
1	墩上街道社区配套用房改造	6241.50	
2	涓桥镇社区配套用房改造	3987.00	
3	马衙街道社区配套用房改造	7510.00	
4	梅龙街道社区配套用房改造	3057.00	
合计		20795.50	

根据《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益的说明》,本项目范围内的社区配套用房属于国有资产。

池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体,统筹项目建设与运营,收益归属项目实施主体。本项目改造的社区配套用房取得的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

通过 58 同城查询,池州市贵池区社区配套用房的日租金为 0.36 至 0.67 元/平方米,取中间值  $(0.36+0.67)/2=0.52$  元/平方米。基于谨慎性考虑,综合项目所处位置,本项目社区配套用房日租金按照 0.5 元/平方米计算,并保持每三年增长 5.00%。

58同城·房产		搜索		贵池区商业	搜房源
	<b>凤凰城无人超市棋牌室转让</b>	贵池-商之都   友惠岛超市   经营中	120㎡ 建筑面积	2250元/月 0.63元/㎡/天	0
	<b>交通便利好停车，户型方正转手就可以营业。</b>	池州-贵池   秋浦西路/虎泉路(路口)   经营中	240㎡ 建筑面积	4000元/月 0.56元/㎡/天	0
	<b>紧靠汽车站，立邦漆后面两间</b>	贵池-池州站   豪丰家居城-22D栋   空置中	55.5㎡ 建筑面积	600元/月 0.36元/㎡/天	0
	<b>通达广场来力台球会所低价转让</b>	池州-贵池   来力台球(秀山通达广场店)   经营中	642.92㎡ 建筑面积	1.29万/月 0.67元/㎡/天	0
	<b>旺铺精装转让马上能营业</b>	贵池-池州站   翠屏苑   经营中	150㎡ 建筑面积	2000元/月 0.44元/㎡/天	0
	<b>商业街门面，毓秀门市场边，位置好</b>	池州-贵池   毓秀门市场(南)   空置中	506㎡ 建筑面积	9900元/月 0.65元/㎡/天	0

预计本项目运营期第一年（2026 年）社区配套用房的出租率为 70.00%，第二年（2027 年）社区配套用房的出租率为 80.00%，第三年（2028 年）社区配套用房的出租率为 90.00%，第四年（2039 年）及以后社区配套用房的出租率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）社区配套用房租金收入为 0.5\*30\*12\*20795.50\*70.00%/10000=262.02 万元。

## 2. 停车服务费收入

根据项目建设内容，本项目停车位改造 13300.00 平方米（停车

位 532 个），新建停车场 10700.00 平方米（停车位 428 个）。本项目收取的停车服务费收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

根据《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》，池州市公共停车场机动车辆停车收费标准：地面停车, 30 分钟以内免费、30 分钟以上 3 小时以内 5 元/车•次、3 小时以上 8 小时以内 10 元/车•次、8 小时以上 24 小时以内 20 元/车•次，超过 24 小时后重新计算。

(二) 政府投资的公共停车场机动车辆停车收费

一类区域、二类区域、三类区域内政府投资建设的公共停车场采用按次计时分段方式计费，具体停车收费标准如下：

停车时间	收费标准（元/车·次）	
	地面	地下
30分钟以内（含30分钟）	免费	
30分钟以上，3小时以内的（含3小时）	5	3
3小时以上，8小时以内的（含8小时）	10	6
8小时以上，24小时以内的（含24小时）	20	12
连续停放24小时以上的	按上述标准重新计费	
备注：		
(1) 停车时间超过免费停放时间30分钟的，免费停放时间计入停车收费时间；		
(2) 停车场实行24小时停车收费，连续停车超过24小时的，按上述标准重新计费；		
(3) 执行公务的军车、警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、医疗救护车、市政工程抢修车等临时停放免收停车费；		
(4) 大型车辆按照小型车辆收费标准的两倍计算。		

参照《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》以及结合项目周边停车收费情况，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年停车位日均收费按 10 元/个测算，年收费天数按 365 天计算。

根据现有停车位使用情况，预计本项目运营期第一年（2026 年）停车位使用率为 70.00%，第二年（2027 年）停车位使用率为 80.00%，第三年（2028 年）停车位使用率为 90.00%，第四年（2029 年）及以

后停车位使用率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）停车服务费收入为  $960.00 \times 10.00 \times 365 \times 70.00\% / 10000 = 245.28$  万元。

3. 充电桩收入（服务费）

根据项目建设内容，项目共设置机动车充电桩 285 个，新增直流充电桩功率为 60KW。

充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩收费为 0.8 元/度至 1.8 元/度，服务费均为 0.5 元。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.50 元/度。







本项目新增直流充电桩功率为 60KW，则充电桩服务费为  $0.50 \times 60 = 30.00$  元/小时，并按照每三年增长 5% 计算。年收费天数为 365 天，日使用时间为 2 小时。

根据现有充电桩使用情况，预计本项目运营期第一年（2026 年）充电桩使用率为 40.00%，第二年（2027 年）充电桩使用率为 50.00%，第三年（2028 年）及以后充电桩使用率为 60.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）机动车充电桩（服务费）收入为  $285 \times 30.00 \times 2 \times 365 \times 40.00\% / 10000 = 249.66$  万元。

#### 4. 经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2026 年至 2045 年）内经营收入为 23318.89 万元，其中社区配套用房出租收入 7804.53 万元，停车服务费收入为 7306.67 万元，充电桩收入（服务费）为 8207.69 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（2026 年至 2045 年）									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营收入	23318. 89	756. 96	891. 86	1026. 74	1116. 11	1116. 11	1116. 11	1172. 22	1172. 22	1172. 22	1230. 80
1	社区配套用房出租收入	7804. 53	262. 02	299. 46	336. 89	373. 38	373. 38	373. 38	392. 11	392. 11	392. 11	411. 79
1. 1	面积（平方米）		20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50	20795. 50
1. 2	出租单价（元/平方米*月）		15. 00	15. 00	15. 00	15. 75	15. 75	15. 75	16. 54	16. 54	16. 54	17. 37
1. 3	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车服务费收入	7306. 67	245. 28	280. 32	315. 36	349. 52	349. 52	349. 52	367. 17	367. 17	367. 17	385. 48
2. 1	停车位数量（个）		960. 00	960. 00	960. 00	960. 00	960. 00	960. 00	960. 00	960. 00	960. 00	960. 00
2. 2	收费标准（元/天）		10. 00	10. 00	10. 00	10. 50	10. 50	10. 50	11. 03	11. 03	11. 03	11. 58
2. 3	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

2.4	出租率 (%)		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入 (服务费)	8207.69	249.66	312.08	374.49	393.21	393.21	393.21	412.94	412.94	412.94	433.53
3.1	充电桩数量 (个)		285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
3.2	单价 (元/个/小时)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
3.3	数量 (小时/天)		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.4	出租率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

接下表

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2045 年）									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入	23318.89	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48
1	社区配套用房出租收入	7804.53	411.79	411.79	432.41	432.41	432.41	453.99	453.99	453.99	476.75	238.37
1.1	面积（平方米）		20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50
1.2	出租单价（元/平方米*月）		17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11
1.3	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车服务费收入	7306.67	385.48	385.48	404.78	404.78	404.78	425.09	425.09	425.09	446.39	223.20
2.1	停车位数量（个）		960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
2.2	收费标准（元/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41

2.3	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2.4	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入（服务费）	8207.69	433.53	433.53	455.26	455.26	455.26	477.97	477.97	477.97	501.82	250.91
3.1	充电桩数量（个）		285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
3.2	单价（元/个/小时）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
3.3	数量（小时/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.4	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

5.1.2 项目成本

债券存续期内，本项目成本费用包含运营成本、固定资产折旧费和财务费用。

1. 运营成本

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、管理成本、维修费和其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

1.1 人员经费

本项目建成后预计新增劳动定员 15 人，参照近一年池州市月平均工资为 6700 元，即年平均工资为 6700\*12=80400 元，结合贵池区年人均工资水平及福利费，基于谨慎性考虑，本项目年工资福利按 9.00 万元，考虑到物价上涨因素，保持每三年增长 5%计算。



经计算，本项目运营期第一年（2026 年）人员经费为 15\*9.00=135.00 万元。

1.2 水电费

本项目仅考虑公共区域和办公人员日常水电费。

(1) 水费

根据《用水量分析表》，本项目年用水量为 1.65 万 m<sup>3</sup>，具体详见下表。

序号	用水工程	数量	用水量标准	使用时间 ( h )	小时 变化 系数	用 水 量	
						最高日 (m³/d)	最大时 (m³/h)
1	工作人员	15 人	220L /人·d	12	1.5	3.3	0.41
2	公共区域	24000m²	2L/m²·d	8	1	48.00	6.00
3	未预见水量	10%				5.13	
	合 计					56.43	
该项目年用水量：56.43×365×0.8/10000=1.65 万 m³。							

用水量分析表

根据池州市供水有限公司公布的自来水价格表，水费按 3.48 元 /t 计，考虑物价提升，并保持每三年增长 5%测算。

池州市供水有限公司  
自来水价格表

价 格 用 水 类 别	项 目	基 本 水 价	随水价代收费用			合 计 价 格	用水行业 分类
			水资源 费	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	0.08	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)	居民住宅生活用水
	2.62 (第三级)					3.9 (第三级)	
非居民 生活用 水	1.65	0.08	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、公园厕所的非经营性用水；2、工业生产企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水；3、经营服务类用水：商业、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种 用水	3.20	0.08	0.08	1.40	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

(2) 电费

根据下表《用电量测算表》，本项目年耗电量为 54.32 万 kwh，具体如下。

序号	名称	数量(m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系数	平均功率因素	年工作天数 (天)	日工作时长 (h)	用电量(万 kwh)
1	公共区域	24000	15	0.45	0.75	365	12	53.22
2	预估配备人员 15 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；							1.10
	合计							54.32

### 用电量测算表

根据《安徽省电网销售电价表》，基于谨慎性考虑电费按 0.6 元 /Kw.h 计，考虑物价提升，按照每三年增长 5%测算。



**国家电网**  
STATE GRID

**安徽省电网销售电价表**  
皖价商[2020]654号

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5663	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	40	30

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分/度；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。  
2、农业生产用电在农业生产用电价格基础上降低2分/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。  
3、315千伏及以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

经计算，运营期第一年（2026 年）的水电费为 1.65\*3.48+54.32\*0.6= 38.33 万元。

### 1.3 管理成本

项目建成后需对房屋、停车位、充电桩等配套设施等进行管理。基于谨慎性考虑，本项目管理成本按收入的 6.00%进行估算。

经计算，运营期第一年(2026 年)维修费为 756.96 \*6.00%=45.42 万元。

### 1.4 维修费

项目建成后需对房屋、停车位、充电桩等配套设施等进行日常维

修。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。

本项目总投资为 11800.00 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=11800.00\*（1-5%）/30=373.67 万元。

经计算，运营期第一年（2026 年）维修费为 373.67\*5.00%= 18.68 万元。

### **1.5 其他费用**

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，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 3.00%计算。

经计算，运营期第一年（2026 年）其他费用为 756.96\*3.00%= 22.71 万元。

### **1.5 运营成本汇总**

综上所述，本项目在计算期（2026 年至 2045 年）内运营成本为 6369.98 万元。其中人员经费为 3026.25 万元，水电费为 880.79 万元，管理成本 1399.14 万元，维修费为 364.24 万元，其他费用为 699.54 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 11800.00 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=11800.00\*（1-5%）/30=373.67 万元。

经计算，项目在计算期内（2026 年至 2045 年）固定资产折旧费为 7286.57 万元。

## **3. 财务费用**



### 3.1 利息支出

本项目计划发行债券 6500.00 万元，占项目总投资的 55.08%。按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 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，项目在计算期内（2026 年至 2045 年）利息支出为 4182.75 万元。

### 3.2 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 6500.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为  $6500.00 \times 1\text{‰} = 6.50$  万元。

经计算，发行费用为 6.50 万元。

备注：本项目发行费用已计入项目总投资中，在计算期内（2026 年至 2045 年）不重复计算。

## 4. 项目总成本

综上所述，项目在计算期内（2026 年至 2045 年）的总成本为 17839.30 万元，其中运营成本为 6369.98 万元，固定资产折旧费为 7286.57 万元，财务费用为 4182.75 万元。具体详见《成本费用估算表》。

## 成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2045 年）									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营成本	6369.98	260.14	272.28	284.41	301.12	301.12	301.12	315.15	315.15	315.15	329.86
1	人员经费	3026.25	135.00	135.00	135.00	141.75	141.75	141.75	148.80	148.80	148.80	156.30
	人员(人)		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	年工资福利(万元)		9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42
2	水电燃料费	880.79	38.33	38.33	38.33	40.24	40.24	40.24	42.17	42.17	42.17	44.11
	用水量(万吨)		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	单价(元/吨)		3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02

	用电量（万度）		54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32
	单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
3	管理成本	1399.14	45.42	53.51	61.60	66.97	66.97	66.97	70.33	70.33	70.33	73.85
4	维修费	364.26	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68
5	其他费用	699.54	22.71	26.76	30.80	33.48	33.48	33.48	35.17	35.17	35.17	36.92
二	固定资产折旧费	7286.57	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67
三	财务费用	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50
	利息支出	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50
四	总成本	17839.30	848.31	860.45	872.58	889.29	889.29	889.29	903.32	903.32	903.32	918.03

接下表

## 成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2045 年）									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营成本	6369.98	329.86	329.86	345.17	345.17	345.17	361.75	361.75	361.75	378.96	215.04
1	人员经费	3026.25	156.30	156.30	164.10	164.10	164.10	172.35	172.35	172.35	180.90	90.45
	人员(人)		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	年工资福利(万元)		10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06
2	水电燃料费	880.79	44.11	44.11	46.07	46.07	46.07	48.59	48.59	48.59	51.13	51.13
	用水量(万吨)		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	单价(元/吨)		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65

	用电量（万度）		54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32
	单价（元/度）		0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80
3	管理成本	1399.14	73.85	73.85	77.55	77.55	77.55	81.42	81.42	81.42	85.50	42.75
4	维修费	364.26	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	9.34
5	其他费用	699.54	36.92	36.92	38.77	38.77	38.77	40.71	40.71	40.71	42.75	21.37
二	固定资产折旧费	7286.57	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	186.84
三	财务费用	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25
3.1	利息支出	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25
四	总成本	17839.30	918.03	918.03	933.34	933.34	933.34	949.92	949.92	949.92	967.13	509.13

### 5.1.3 项目利润

综合以上项目经营收入、成本费用、税费预测结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期内（2026 年至 2045 年）经营收入为 23318.89 万元，税金及附加为 112.88 万元，增值税为 1129.19 万元，总成本费用为 17839.30 万元（运营成本为 6369.98 万元，固定资产折旧费为 7286.57 万元，财务费用为 4182.75 万元），所得税为 875.07 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 2503.24 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（2026 年至 2045 年）									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入	23318.89	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	1172.22	1172.22	1230.80
2	税金及附加	112.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.04
3	增值税	1129.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.46
4	房产税	859.21	28.85	32.97	37.09	41.11	41.11	41.11	43.17	43.17	43.17	45.33
5	总成本费用	17839.30	848.31	860.45	872.58	889.29	889.29	889.29	903.32	903.32	903.32	918.03
5.1	运营成本	6369.98	260.14	272.28	284.41	301.12	301.12	301.12	315.15	315.15	315.15	329.86
5.2	固定资产折旧费	5605.05	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67
5.3	财务费用	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50

5.3.1	利息支出 (不含建设期利息)	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50
5.3.2	发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	2310.95	-120.20	-1.56	117.07	185.71	185.71	185.71	225.73	225.73	225.73	211.94
7	应纳税所得额	2432.71	0.00	0.00	117.07	185.71	185.71	185.71	225.73	225.73	225.73	211.94
8	所得税	875.07	0.00	0.00	29.27	46.43	46.43	46.43	56.43	56.43	56.43	52.99
9	净利润	2503.24	-120.20	-1.56	87.80	139.28	139.28	139.28	169.30	169.30	169.30	158.95

接下表



利润估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期（2026 年至 2045 年）									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入	23318.89	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48
2	税金及附加	112.88	10.58	10.58	11.12	11.12	11.12	11.68	11.68	11.68	12.28	6.00
3	增值税	1129.19	105.88	105.88	111.25	111.25	111.25	116.85	116.85	116.85	122.74	59.93
4	房产税	859.21	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.49	26.24
5	总成本费用	17839.30	918.03	918.03	933.34	933.34	933.34	949.92	949.92	949.92	967.13	509.13
5.1	运营成本	6369.98	329.86	329.86	345.17	345.17	345.17	361.75	361.75	361.75	378.96	215.04
5.2	固定资产折旧费	5605.05	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	186.84
5.3	财务费用	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25

5.3.1	利息支出 (不含建设期利息)	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25
5.3.2	发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	2310.95	150.98	150.98	189.14	189.14	189.14	228.62	228.62	228.62	270.32	111.18
7	应纳税所得额	2432.71	150.98	150.98	189.14	189.14	189.14	228.62	228.62	228.62	270.32	111.18
8	所得税	875.07	37.75	37.75	47.29	47.29	47.29	57.16	57.16	57.16	67.58	27.80
9	净利润	2503.24	113.23	113.23	141.85	141.85	141.85	171.46	171.46	171.46	202.74	83.38

#### 5.1.4 相关税费

1. 增值税：本项目停车服务费收入和社区配套用房出租收入的增值税税率为 9%，充电桩收入（服务费）的增值税税率为 13%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，增税税率为 9%，增值税进项税以经营成本（不含人员经费）为计算基数，增值税税率为 6%。

2. 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：本项目位于池州市贵池区各镇街，城市建设维护税税率为 5%。

3. 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%。

4. 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%。

5. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2026 年至 2045 年）税金与附加为 112.88 万元，其中城市建设维护税为 56.44 万元，教育税、地方教育税附加为 56.44 万元。增值税为 1129.19 万元。所得税为 875.07 万元。详见下表《税费情况表》。

税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2026 年至 2045 年）									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	税金与附加	112.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.04
1.1	城市建设维护税	56.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.52
1.2	教育税、地方教育税	56.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.52
2	增值税	1129.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.46
2.1	增值税销项税		70.61	83.77	96.94	104.93	104.93	104.93	110.20	110.20	110.20	115.70
2.2	增值税进项税		7.08	7.77	8.46	9.02	9.02	9.02	9.42	9.42	9.42	9.82
2.3	期初可抵扣进项税		873.50	809.97	733.97	645.49	549.58	453.67	357.76	256.98	156.20	55.42
3	房产税	859.21	28.85	32.97	37.09	41.11	41.11	41.11	43.17	43.17	43.17	45.33
4	所得税	875.07	0.00	0.00	29.27	46.43	46.43	46.43	56.43	56.43	56.43	52.99

5	相关税收合计	2976.35	28.85	32.97	66.36	87.54	87.54	87.54	99.60	99.60	99.60	153.82
---	--------	---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

接下表

税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2026 年至 2045 年）									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	税金与附加	112.88	10.58	10.58	11.12	11.12	11.12	11.68	11.68	11.68	12.28	6.00
1.1	城市建设维护税	56.44	5.29	5.29	5.56	5.56	5.56	5.84	5.84	5.84	6.14	3.00
1.2	教育税、地方教育税	56.44	5.29	5.29	5.56	5.56	5.56	5.84	5.84	5.84	6.14	3.00
2	增值税	1129.19	105.88	105.88	111.25	111.25	111.25	116.85	116.85	116.85	122.74	59.93
2.1	增值税销项税		115.70	115.70	121.50	121.50	121.50	127.57	127.57	127.57	133.95	66.98
2.2	增值税进项税		9.82	9.82	10.25	10.25	10.25	10.72	10.72	10.72	11.21	7.05

2.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	859.21	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.49	26.24
4	所得税	875.07	37.75	37.75	47.29	47.29	47.29	57.16	57.16	57.16	67.58	27.80
5	相关税收合计	2976.35	199.54	199.54	217.26	217.26	217.26	235.67	235.67	235.67	255.09	119.97

### 5.1.5 项目可偿债收益

项目在计算期内（2026年至2045年）项目收入为23318.89万元，运营成本为6369.98万元，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2976.35万元。

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=23318.89-6369.98-2976.35=13972.56万元。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（2026-2045）									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目收入	23318.89	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	1172.22	1172.22	1230.80
1.1	经营收入	23318.89	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	1172.22	1172.22	1230.80
2	项目运营成本	6369.98	260.14	272.28	284.41	301.12	301.12	301.12	315.15	315.15	315.15	329.86
3	占用项目偿债收益的相关税费	2976.35	28.85	32.97	66.36	87.54	87.54	87.54	99.60	99.60	99.60	153.82
4	项目可偿债收益	13972.56	467.97	586.61	675.97	727.45	727.45	727.45	757.47	757.47	757.47	747.12

接下表



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（2026-2045）									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	项目收入	23318.89	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48
1.1	经营收入	23318.89	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48
2	项目运营成本	6369.98	329.86	329.86	345.17	345.17	345.17	361.75	361.75	361.75	378.96	215.04
3	占用项目偿债收益的相关税费	2976.35	199.54	199.54	217.26	217.26	217.26	235.67	235.67	235.67	255.09	119.97
4	项目可偿债收益	13972.56	701.40	701.40	730.02	730.02	730.02	759.63	759.63	759.63	790.91	377.47

## （二）债务还本付息情况

### 5.2.1 专项债券还本付息情况

#### 一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 6500.00 万元，发行期限 20 年；
2. 债券发行费用为发行面值的 1%，按 6.50 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，计划分一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

#### 二、项目融资本息测算

（1）2025 年支付 6500.00 万元债券半年期利息。2025 年支付本息金额为 107.25 万元。

（2）自 2026 年至 2044 年，每年支付 6500.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 214.50 万元。

（3）2045 年支付 6500.00 万元债券半年期利息和本金。2045 年支付本息金额为 6607.25 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 10790.00 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	备注
2025 年	0.00	6500.00		6500.00	3.30%	107.25	107.25	
2026 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2027 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2028 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2029 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2030 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2031 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2032 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2033 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	
2034 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50	

2035 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2036 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2037 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2038 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2039 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2040 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2041 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2042 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2043 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2044 年	6500. 00			6500. 00	3. 30%	214. 50	214. 50	
2045 年	6500. 00		6500. 00	0. 00	3. 30%	107. 25	6607. 25	
合计		6500. 00	6500. 00			4290. 00	10790. 00	

### 5.2.2 偿债计划

本项目计划发行债券 6500.00 万元，占项目总投资的 55.08%。按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

利息每半年支付一次，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 6500.00 万元债券半年期利息和发行费用。2025 年偿债金额为 113.75 万元。

（2）自 2026 年至 2044 年，每年支付 6500.00 万元债券一年期利息。每年偿债金额为 214.50 万元。

（3）2045 年支付 6500.00 万元债券半年期利息和本金。2045 年偿债金额为 6607.25 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 10796.50 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	备注
2025 年		6500.00		6500.00	3.30%	6.50	107.25	113.75	
2026 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2027 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2028 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2029 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2030 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2031 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2032 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2033 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2034 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	

2035 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2036 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2037 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2038 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2039 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2040 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2041 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2042 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2043 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2044 年	6500.00			6500.00	3.30%		214.50	214.50	
2045 年	6500.00		6500.00	0.00	3.30%		107.25	6607.25	
合计			6500.00			6.50	4290.00	10796.50	

### 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	6500.00
专项债券利息总额	4290.00
专项债券本息总额	10790.00
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	6500.00
总债务利息	4290.00
总债务本息	10790.00



### (三) 偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

$$\begin{aligned} 1. \text{总 投 资 收 益 率} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 投 资} \\ &= 13972.56 / 11800.00 = 1.18 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2. \text{总 债 务 本 息 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 息} \\ &= 13972.56 / 10790.00 = 1.29 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 3. \text{总 债 务 本 金 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 金} \\ &= 13972.56 / 6500.00 = 2.15 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 4. \text{专 项 债 券 本 息 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 息} \\ &= 13972.56 / 10790.00 = 1.29 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 5. \text{专 项 债 券 本 金 保 障 倍 数} &= \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 金} \\ &= 13972.56 / 6500.00 = 2.15 \end{aligned}$$

## （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（2026年至2045年）现金流入为35118.89万元，其中，资本金流入为5300.00万元，债券资金流入为6500.00万元，项目收入流入为23318.89万元（专项收入流入为23318.89万元）。

项目在计算期内（2026年至2045年）现金流出为31829.08万元，其中，建设期静态投资流出为11692.75万元，运营成本支出为6369.98万元，相关税费为2976.35万元，债务还本付息为10790.00万元（专项债券还本付息为10790.00万元，市场化融资还本付息为0万元）。

项目在计算期内（2026年至2045年）净现金流量为3289.81万元，期末累计现金结存额为3289.81万元。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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一	现金流入	1168. 63	3505. 88	7125. 49	756. 96	891. 86	1026. 74	1116. 11	1116. 11	1116. 11	1172. 22	1172. 22	1172. 22	35118. 89
1	资本金流入	1168. 63	3505. 88	625. 49	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	5300. 00
1. 1	财政预算 资金流入	1168. 63	3505. 88	625. 49	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	5300. 00
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	0. 00	0. 00	6500. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	6500. 00
2. 1	专项债券 资金流入	0. 00	0. 00	6500. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	6500. 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	0. 00	756. 96	891. 86	1026. 74	1116. 11	1116. 11	1116. 11	1172. 22	1172. 22	1172. 22	23318. 89

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	0.00	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	1172.22	1172.22	23318.89
小计	现金流入总额	1168.63	3505.88	7125.49	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	1172.22	1172.22	35118.89
二	现金流出	1168.63	3505.88	7125.49	503.49	519.75	565.27	603.16	603.16	603.16	629.25	629.25	629.25	31829.08
1	建设期静态投资流出	1168.63	3505.88	7018.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11692.75
2	运营成本支出	0.00	0.00	0.00	260.14	272.28	284.41	301.12	301.12	301.12	315.15	315.15	315.15	6369.98
3	相关税费	0.00	0.00	0.00	28.85	32.97	66.36	87.54	87.54	87.54	99.60	99.60	99.60	2976.35
4	债务还本付息	0.00	0.00	107.25	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	10790.00
4.1	专项债券还本付息	0.00	0.00	107.25	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	10790.00
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	6500.00
4.1.2	专项债券利息	0.00	0.00	107.25	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	4290.00
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	1168.63	3505.88	7125.49	503.49	519.75	565.27	603.16	603.16	603.16	629.25	629.25	629.25	31829.08
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	253.47	372.11	461.47	512.95	512.95	512.95	542.97	542.97	542.97	3289.81
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	253.47	372.11	461.47	512.95	512.95	512.95	542.97	542.97	542.97	3289.81
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	253.47	625.58	1087.05	1600.00	2112.95	2625.90	3168.87	3711.84	4254.81	

接下表

## 项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一	现金流入	1230.80	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48	35118.89
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	5300.00
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	5300.00
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	6500.00
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	6500.00
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	1230.80	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48	23318.89
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	1230.80	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48	23318.89
小计	现金流入总额	1230.80	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48	35118.89
二	现金流出	698.18	743.90	743.90	776.93	776.93	776.93	811.92	811.92	811.92	848.55	6942.26	31829.08
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	11692.75
2	运营成本支出	329.86	329.86	329.86	345.17	345.17	345.17	361.75	361.75	361.75	378.96	215.04	6369.98
3	相关税费	153.82	199.54	199.54	217.26	217.26	217.26	235.67	235.67	235.67	255.09	119.97	2976.35
4	债务还本付息	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	6607.25	10790.00
4.1	专项债券还本付 息	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	6607.25	10790.00
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	6500.00	6500.00
4.1.2	专项债券利息	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25	4290.00
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	698.18	743.90	743.90	776.93	776.93	776.93	811.92	811.92	811.92	848.55	6942.26	31829.08
三	现金净流量	532.62	486.90	486.90	515.52	515.52	515.52	545.13	545.13	545.13	576.41	-6229.78	3289.81
1	当年现金净流入	532.62	486.90	486.90	515.52	515.52	515.52	545.13	545.13	545.13	576.41	-6229.78	3289.81
2	期末累计现金结 存额	4787.43	5274.33	5761.23	6276.75	6792.27	7307.79	7852.92	8398.05	8943.18	9519.59	3289.81	



#### 5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2026年至2045年）累计可用于还本付息的金  
额为 13972.56 万元，累计还本付息总额为 10790.00 万元，测算覆盖  
本息倍数为 1.29 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	运营成本	相关税费	可还本付息资金
2025 年	0.00	107.25	107.25				
2026 年	0.00	214.50	214.50	756.96	260.14	28.85	467.97
2027 年	0.00	214.50	214.50	891.86	272.28	32.97	586.61
2028 年	0.00	214.50	214.50	1026.74	284.41	66.36	675.97
2029 年	0.00	214.50	214.50	1116.11	301.12	87.54	727.45
2030 年	0.00	214.50	214.50	1116.11	301.12	87.54	727.45
2031 年	0.00	214.50	214.50	1116.11	301.12	87.54	727.45
2032 年	0.00	214.50	214.50	1172.22	315.15	99.60	757.47
2033 年	0.00	214.50	214.50	1172.22	315.15	99.60	757.47
2034 年	0.00	214.50	214.50	1172.22	315.15	99.60	757.47

2035 年	0.00	214.50	214.50	1230.80	329.86	153.82	747.12
2036 年	0.00	214.50	214.50	1230.80	329.86	199.54	701.40
2037 年	0.00	214.50	214.50	1230.80	329.86	199.54	701.40
2038 年	0.00	214.50	214.50	1292.45	345.17	217.26	730.02
2039 年	0.00	214.50	214.50	1292.45	345.17	217.26	730.02
2040 年	0.00	214.50	214.50	1292.45	345.17	217.26	730.02
2041 年	0.00	214.50	214.50	1357.05	361.75	235.67	759.63
2042 年	0.00	214.50	214.50	1357.05	361.75	235.67	759.63
2043 年	0.00	214.50	214.50	1357.05	361.75	235.67	759.63
2044 年	0.00	214.50	214.50	1424.96	378.96	255.09	790.91
2045 年	6500.00	107.25	6607.25	712.48	215.04	119.97	377.47
合计	6500.00	4290.00	10790.00	23318.89	6369.98	2976.35	13972.56
本息覆盖倍数	1.29						

### 5.4.3 压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2026年至2045年）经营净收益=营业收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=23318.89-6369.98-2976.35=13972.56万元。

考虑到经营净收益变动因素，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%
经营净收益	12575.30	13273.93	13972.56
偿债资金合计	10790.00	10790.00	10790.00
债券还本付息额	1.17	1.23	1.29
债券本息覆盖率	12575.30	13273.93	13972.56

以上考虑了经营净收益从-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1.17到1.29。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贵池区城镇基础设施补短板建设项目投资规模较大，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。

## （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、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、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、自担风险能力较高的供应商，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制化程度和水平。

## （三）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2026年至2045年）经营净收益=经营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=23318.89-6369.98-2976.35=13972.56万元。

考虑到经营净收益变动因素，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%
经营净收益	12575.30	13273.93	13972.56
偿债资金合计	10790.00	10790.00	10790.00
债券还本付息额	1.17	1.23	1.29
债券本息覆盖率	12575.30	13273.93	13972.56

以上考虑了经营净收益从-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 1.17 到 1.29。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

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，池州市贵池区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。

5. 还款保障。市县级财政部门应当按照转贷协议约定，及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。市县级财政部门若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可以采取适当方式扣回，并将违约情况向市

场披露。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

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

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

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

④审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

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

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

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

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

### **（三）监测和报告**

#### **（1）预警机制**

①对地区开展预警。池州市贵池区财政局根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模

和增长速度。

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

## （2）信息监测

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

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

## （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，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起



的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

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

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

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

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

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

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

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级

主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

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

## **（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**

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

## 八、资金管理办法

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，特制订以下管理办法：

### （一）总则

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

2. 项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，池州市贵池区住房和城乡建设局、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，并抄送项目池州市贵池区财政局，经池州市贵池区财政局审批同意后，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，报送池州市贵池区住房和城乡建设局审批，并抄送池州市贵池区财政局，经池州市贵池区财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。
3. 关于债券本息偿付，由池州市贵池区财政局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池州市贵池区住房和城乡建设局，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，池州市贵池区财政局应会同池州市贵池区住房和城乡建设局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，池州市贵池区住房和城乡建设局依法对市场化融资承担全部偿还责任。

### **（五）债券资金存储**

1. 池州市贵池区财政局、池州市贵池区住房和城乡建设局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，并将开户信息报送池州市贵池区住房和城乡建设局和池州市贵池区财政局备案。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. 鼓励池州市贵池区住房和城乡建设局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，池州市贵池区住房和城乡建设局应将“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”报池州市贵池区财政局进行用途审查，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。未经池州市贵池区住房和城乡建设局审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，池州市贵池区住房和城乡建设局不得从债券资金专户拨付资金。

2. 池州市贵池区住房和城乡建设局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. 池州市贵池区住房和城乡建设局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，池州市贵池区财政局可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4. 池州市贵池区住房和城乡建设局应每月5日前向池州市贵池区财政局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. 池州市贵池区住房和城乡建设局应科学做好项目投资概算、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，包括社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充



电桩收入（服务费）。

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. 池州市贵池区住房和城乡建设局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，由池州市贵池区财政局委托池州市贵池区住房和城乡建设局征收。

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，池州市贵池区住房和城乡建设局编制项目运营成本年度预算报池州市贵池区住房和城乡建设局审核。年度预算批复后，池州市贵池区财政局根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，池州市贵池区住房和城乡建设局应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报池州市贵池区财政局。池州市贵池区住房和城乡建设局应严格控制项目运营成本。

## （八）资产管理

1. 池州市贵池区住房和城乡建设局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. 池州市贵池区财政局、国资部门应当会同池州市贵池区住房和

城乡建设局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，由池州市贵池区住房和城乡建设局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。由池州市贵池区财政局会同池州市贵池区住房和城乡建设局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。池州市贵池区财政局和池州市贵池区住房和城乡建设局应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，池州市贵池区住房和城乡建设局自评结果需报池州市贵池区财政局备案。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。池州市贵池区住房和城乡建设局对项目绩效负管理责任，池州市贵池区住房和城乡建设局负直接责任。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。

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

（3）严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理；不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

（4）堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。组织各县（市、区）财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清市直与各县（市、区）的缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

### 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. 池州市贵池区财政局应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对池州市贵池区住房和城乡建设局项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2. 池州市贵池区住房和城乡建设局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. 池州市贵池区财政局、池州市贵池区住房和城乡建设局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，池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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）“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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）“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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

“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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**

“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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**

“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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) 池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目施工/运营最新情况说明。

(3) “池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

(4) “池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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“池州市贵池区城镇基础设施补短板建设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。