

(池州市专项债券)

池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造
及周边基础设施配套项目

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 02 月 26 日

项目简介一览表

项目名称	池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目
项目类型	保障性安居工程-保障性住房
项目总投资	17530.00 万元
项目地点	池州市清风、秋浦社区
项目单位	池州市住房和城乡建设局
主管部门	池州市住房和城乡建设局
财政部门	池州市财政局
项目建设内容	对清风、秋浦片区内 9 个老旧小区现状基础设施、便民公共服务设施及周边配套设施进行改造提升，涉及住户 6495 户，住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米，包括小区内配套用房、道路、环境整治、排水管网、燃气、消防、安防、机动车停车位(含充电桩)、非机动车停车位(含车棚、充电桩)、健身场地、无障碍坡道、护栏、智能快递柜等设施，以及小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。
项目建设期	本项目建设期为 20 个月，从 2025 年 5 月至 2026 年 12 月，2027 年 1 月投入使用。
拟发行债券金额	6000.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00%计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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	配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入
融资本息和	9600.00 万元
可还本付息金额	11990.00 万元
本息覆盖倍数	1.25
压力测试后本息覆盖倍数	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 1.12 到 1.25。 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。
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	3
1.2.1 参与主体	3
1.2.2 项目基本情况	3
1.2.3 项目建设内容和产出:	3
1.2.4 项目建设方案	4
（三）项目背景	33
1.3.1 项目建设背景	33
1.3.2 项目政策背景	34
1.3.3 项目前期工作进展	36
二、经济社会效益分析	38
（一）经济影响分析	38
（二）社会影响分析	39
2.2.1 项目对社会的影响分析	39
2.2.2 项目与所在地互适性分析	39
2.2.3 社会风险分析	39
2.2.4 社会评价结论	40
（三）生态环境影响分析	40
2.3.1 环境保护执行依据和标准	40
2.3.2 项目施工期间对环境影响分析	41
2.3.3 项目运营期对环境影响分析	48
2.3.4 环境影响评价结论	48
（四）资源和能源利用效果分析	48
2.4.1 资源化利用情况	48
2.4.2 能耗计算	49
2.4.3 节能措施	49
2.4.4 对地区能耗调控的影响	52
（五）碳达峰碳中和分析	52
三、绩效评估分析	53
（一）事前绩效评估情况	53
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	53
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	57
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	58
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	58
3.1.5 债券资金需求合理性	59
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	61
3.1.7 绩效目标合理性	67
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	69
（二）绩效目标	70
3.2.1 设定情况	70

3.2.2 审核情况	72
四、项目投资估算及资金筹措方案	79
(一) 投资估算	79
4.1.1 项目合规情况	79
4.1.2 项目投资估算	79
(二) 资金筹措方案	98
4.2.1 资金来源	98
4.2.2 项目分年度融资情况	100
4.2.3 资金筹措及使用计划	101
五、项目预期收入、成本及融资平衡情况	102
(一) 预期收益	102
5.1.1 项目收入	102
5.1.2 项目成本	121
5.1.3 项目利润	131
5.1.4 相关税费	134
5.1.5 项目可偿债收益	138
(二) 债务还本付息情况	141
5.2.1 专项债券还本付息情况	141
5.2.2 偿债计划	145
5.2.3 总体债务还本付息情况	149
(三) 偿债指标计算	150
(四) 资金测算平衡情况	151
5.4.1 现金流收益测算	151
5.4.2 资金测算平衡情况	156
5.4.3 压力测试情况	159
六、项目风险管理方案	160
(一) 风险评估情况	160
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估	160
6.1.2 项目收益的风险评估	162
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估	163
(二) 风险控制措施	163
6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施	163
6.2.2 项目收益的风险控制措施	166
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施	167
(三) 敏感性分析	167
七、还款保障措施（还款保障计划）	168
(一) 成立债务管理领导小组	170
(二) 明确各部门职责	170
(三) 监测和报告	172
(四) 应急处置	173
(五) 事后评估	174
(六) 责任追究	175
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制	175
八、资金管理方案	176

（一）总则	176
（二）资金流入管理	177
（三）资金流出管理	177
（四）预算管理	178
（五）债券资金存储	179
（六）债券资金使用	180
（七）项目收入及运营成本	181
（八）资产管理	182
（九）绩效管理	183
（十）部门职责	183
（十一）监督管理	184
九、信息披露计划	186

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			
项目 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1004.2	1078.5	1112.20
地区生产总值（GDP）增速（%）	10.2	5.4	6.5
第一产业（亿元）	94.2	98.1	97.3
第二产业（亿元）	462.2	502.7	488.9
第三产业（亿元）	447.8	477.7	525.9
产业结构			
第一产业（%）	9.38	9.1	8.75
第二产业（%）	46.03	46.6	43.96
第三产业（%）	44.59	44.3	47.29
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	74.28	83.1	92.13
一般公共预算支出	179.42	201.8	224.93
地方政府一般债券收入	30.46	36.29	34.78
地方政府一般债券还本支出	28.2	30.47	30.3

转移性收入		97.75	13.62	-
(二) 近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		48.06	28.47	22.56
政府性基金支出		70.53	66.76	84.55
地方政府专项债券收入		43	35.51	70.76
地方政府专项债券还本支出		9.96	10.39	24.54
(三) 地方政府债务情况				
地方政府债务限额	一般债务	153.84	159.4	149.71
	专项债务	157.14	182.32	228.08
地方政府债务余额	一般债务	132.53	134.49	137.08
	专项债务	155.37	180.5	226.72

(二) 项目情况

1.2.1 参与主体

1.1 主管部门：池州市住房和城乡建设局

1.2 项目单位：池州市住房和城乡建设局

1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目

2.2 项目区位：池州市清风、秋浦社区

1.2.3 项目建设内容和产出：

3.1 实施方式：改造

3.2 建设规模及内容：

对清风、秋浦片区内 9 个老旧小区现状基础设施、便民公共服务设施及周边配套设施进行改造提升，涉及住户 6495 户，住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米，包括小区内配套用房、道路、环境整治、排水管网、燃气、消防、安防、机动车停车位(含充电桩)、非机动车停车位(含车棚、充电桩)、健身场地、无障碍坡道、护栏、智能快递柜等设施，以及小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。

3.3 预计产出：项目建成后，正常年收益 600.00 万元以上，计算期内净收益为 11990.00 万元，本息和为 9600.00 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 20 个月，从 2025 年 5 月至 2026 年 12 月，2027 年 1 月投入使用。运营期为 2027 年至 2046 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2046 年。

1.2.4 项目建设方案

4.1 设计依据

4.1.1 国家及地方规划

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修正）；
- (2) 《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》；
- (3) 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；
- (4) 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50 号）；
- (5) 《国家发展改革委住房和城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275 号）；
- (6) 《国家发展改革委关于印发《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知》（发改规划〔2022〕371 号）；
- (7) 《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》（皖政办〔2020〕21 号）；
- (8) 《安徽省新型城镇化规划（2021—2035 年）》；

(9) 《池州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(10) 《贵池区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。

4.1.2 法律法规及相关规范

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《中华人民共和国建筑法》；
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
- (4) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 版)；
- (5) 《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)；
- (6) 《混凝土结构通用规范》(GB55008-2021)；
- (7) 《工程结构通用规范》(GB55001-2021)；
- (8) 《砌体结构通用规范》(GB55007-2021)；
- (9) 《建筑与市政工程防水通用规范》(GB55030-2022)；
- (10) 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)；
- (11) 《建筑与市政工程抗震通用规范》(GB55002-2021)；
- (12) 《建筑给水排水与节水通用规范》(GB55020-2021)；
- (13) 《消防设施通用规范》(GB55036-2022)；
- (14) 《建筑电气与智能化通用规范》(GB55024-2022)；
- (16) 《安徽省城市控制性详细规划编制规范》；
- (16) 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲(2023 年版)》。

4.1.3 项目建议书、立项批复等前期资料。

4.1.4 其他相关法律法规、规范及标准等。

4.1.5 项目委托单位提供有关数据、技术资料等。

4.2 建设方案

4.2.1 技术方案

(1) 指导思想

本工程建筑遵循以人为本、可持续发展的指导思想，以老旧小区改造提升的标准和相关规范为原则，结合池州市的地方特点，充分体现“适用、经济、美观”的理念，注重小区原设计风格，在满足原设计要求的基础上，提升小区整体环境，健全完善老旧小区各类配套设施，补齐短板，优化功能，提升环境，解决好人民群众最关心、最直接、最现实的问题，实现法治、精治、共治，努力把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、整洁有序、环境优美、邻里和谐、守望相助的美丽家园，不断增强居民的获得感、幸福感和安全感。

(2) 设计原则

1) 可持续发展

技术方案应考虑到长期的效益和可持续性，包括节能减排、资源利用等方面。优先选择环保、清洁、可再生的技术，减少对环境的负面影响。

2) 安全可靠

技术方案应保证居民的人身和财产安全，加强防火、防盗、防止地质灾害等系统的设计与建设，确保小区的安全可靠性。

3) 智能化和便利性

引入智能化系统，提升小区的管理效率和居民的生活便利性。如智能照明、智能停车等，使小区更加智能化、舒适化。

4) 社区参与和居民需求

充分听取居民的意见和建议，尊重居民参与规划和决策的权利，根据居民需求进行技术方案的定制，提升居民的获得感和满意度。

5) 经济可行性和资源管理

技术方案应考虑成本效益和资源管理，确保在经济可行的前提下，实现改造项目的目标和效果。

4.2.2 设备方案

本项目设备主要涉及电动汽车充电桩、非电动汽车充电桩、居民楼电梯等，具体方案如下：

(1) 电动汽车充电设施

1) 充电桩类型

充电桩其功能类似于加油站里面的加油机，可以固定在地面或墙壁，安装于公共建筑（公共楼宇、商场、公共停车场等）和居民小区停车场或充电站内，可以根据不同的电压等级为各种型号的电动汽车充电。充电桩的输入端与交流电网直接连接，输出端都装有充电插头用于为电动汽车充电。充电桩一般提供常规充电和快速充电两种充电方式，人们可以使用特定的充电卡在充电桩提供的人机交互操作界面上刷卡使用，进行相应的充电方式、充电时间、费用数据打印等操作，充电桩显示屏能显示充电量、费用、充电时间等数据。

充电桩可分为直流充电桩，交流充电桩和交直流一体充电桩。

①直流充电桩俗称就是“快充”，它是固定安装在电动汽车外，与交流电网连接，可以为非车载电动汽车动力电池提供直流电源的供电装置。

②交流充电桩，也就是俗称的“慢充”，交流充电桩没有充电功能，必须连接车载充电机才能为电动汽车充电，只是起了一个控制电源的作用的。

③交直流一体充电桩是满足交、直流车辆快速充电需求的充电设备。产品既可实现交、直流同时充电，又可实现互锁充电。

本项目充电桩设置于各小区内，故设备类型全部选择直流充电桩。

2) 直流充电机

直流充电机系统主要特点：

①高效低谐波，A类品质：系统效率 $\geq 95\%$ ，充电模块 50°C 满功率输出，功率密度行业领先，设备能耗低，能源利用率高。全系列充电模块采用有源功率因数校正技术，符合国网A级设备要求，输入 $\text{THDi} < 5\%$ ，功率因数高达0.99，站内无需单独配置消谐装置，节省空间和成本。

②模块化设计，系统可靠：系统采用多模块并联输出方式，配置灵活，运维管理方便；多机冗余互备，单机故障不影响系统，极大提高系统可靠性和稳定性。每个充电站既可配置大功率快充，也可多方式调配功率充电。

③全方位保护，运行安全：具有输入、输出、部件自检及操作连接保护；输入过、欠压保护；直流输出过压、短路保护；模块过热保护及模块故障；绝缘故障保护；充电机与电池连接检查等。确保系统安全可靠运行，有效防止各种意外情况发生。

④宽电压输出，使用方便：充电模块：250V—750V，模块输出电压调节范围宽，连续可调，满足不同蓄电池组端电压的充电需要，增加用户价值；一机多用，可为不同电压等级的电动汽车充电，无需单独定制不同输出电压的充电机，提高充电机的利用率。

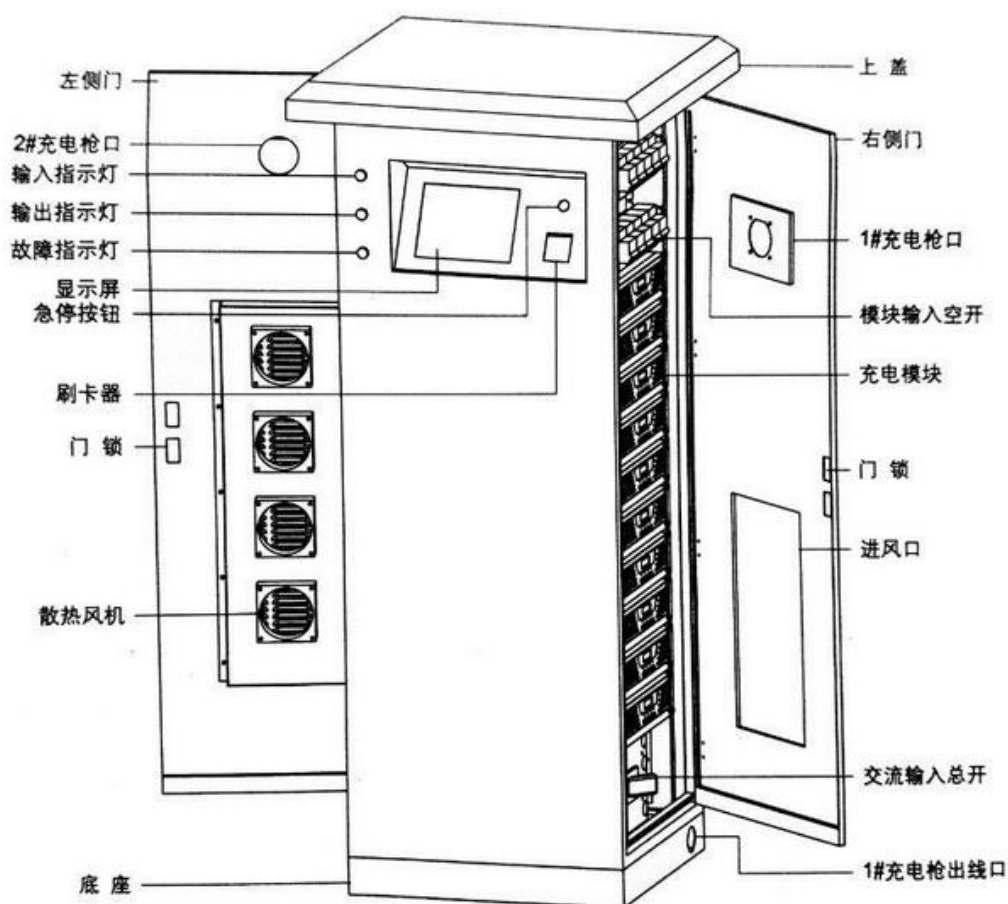
直流充电机采用整流设备为电动乘用车辆的蓄电池充电，包含功率单元、控制单元、电气接口和通信接口，一般由整流柜、直流充电桩、连接电缆和充电连接器等组成。直流充电机一般功率较大，输出电流、电压变化范围较宽，可满足不同类型电动乘用车辆蓄电池的充电需求。直流充电机可分为大中小三种基本类型：大型充电机单台最大功率 200kW，输出电压范围 DC300~500V，最大输出电流 400A，占用两个 800×800×2260mm 的标准机柜空间；中型充电机单台最大功率 100kW，输出电压范围 DC300~500V，最大输出电流 200A，占用一个 800×800×2260mm 的标准机柜空间；小型充电机由高频开关电源模块并机组成，单台电源模块最大输出功率 30kW，输出电压范围 DC150~350V，最大输出电流 25A，两台占用一个 800×800×2260mm 的标准机柜空间。设计选用时，根据充电机的输出参数要求，同型号充电机可以多个并联工作，提高输出功率。

本项目直流充电桩选用 60kw 双枪头充电桩。

3) 设备方案

本项目充电桩选用双枪头一体式电动汽车充电桩,该直流充电桩主要由充电模块、监控模块、智能电表、读卡器、人机交互界面、通信模块及充电接口、执行机构和户外柜体等部分组成。

产品结构如下图所示:



充电桩结构图

4) 主要功能

智能充电桩的工作原理,是当控制导引系统与电动汽车充电接口接通后,通过智能化的人机界面发出充电控制指令然后由主控制系统控制一个电池继电器的开闭来控制主回路上的交流接触器开闭,从而

实现给电动汽车的电力补给功能。智能充电桩同时还有智能计费功能，该功能通过在主回路接入一个智能电表实现不同段多种费率的计量功能，并通过 RS-485 将计量数据传输到控制系统中，实现智能计量计费功能。智能充电桩的人机交互功能，RFID 射频技术可以实现身份识别，将操作的基本信息录入射频卡中，同时还能用于费用结算；智能语音提示和状态显示灯也使操作更加简单便捷；智能化的人机界面，操作者可以从移动终端或者桩体显示器上对充电桩进行操作；嵌入式的微型打印机还能为操作者提供消费凭条。多种通信功能，可以实时地将各种数据实时反馈到移动终端和管理平台上，使充电桩的使用更加智能化和舒适化。同时断路器浪涌保护器、急停按钮等的合理运用使得智能充电桩的安全性得到了更好地保障。

智能充电桩基本功能要求：

①适用充电电池多样性：充电桩应能对锂离子蓄电池、镍氢蓄电池、铅酸蓄电池类的电动汽车进行充电。

②智能监控功能：实时采集充电桩充电状态信息，并将桩体信息实时传输到后台管理系统，并且能自动判断故障信息从而做出紧急自动断电保护等操作。

③通信功能：充电桩应具备与蓄电池管理系统通信的功能，且能判断与蓄电池管理系统是否正确连接，能获得蓄电池管理系统充电参数和充电实时数据。

④智能人机交互功能：简单友好的人机界面，操作界面更加智能化，使操作者有更加舒适的操作体验。可以将智能充电桩桩体硬件分为 3 个模块，分别为功能结构模块、人机交互模块以及安全防护模块。

⑤运行管理功能：可进行自我诊断，在线统计和制表打印，按用户要求绘制各种图表，定时记录充电站运行的各种数据，采集电能量，按不同时段进行电能累加和统计，最后将其制表打印。

⑥控制和操作：实现对智能充电机的操作和控制，包括开始、停止、紧急停止的控制；在充电机向电动汽车充电时，根据用户选择的充电方式，自动调整充电机输出，即根据充电机连接的电池类型及其充电特性，调整各阶段充电参数，并下发给充电机；在电动汽车电池向电网充电时，根据调度指令自动调整输出功率。

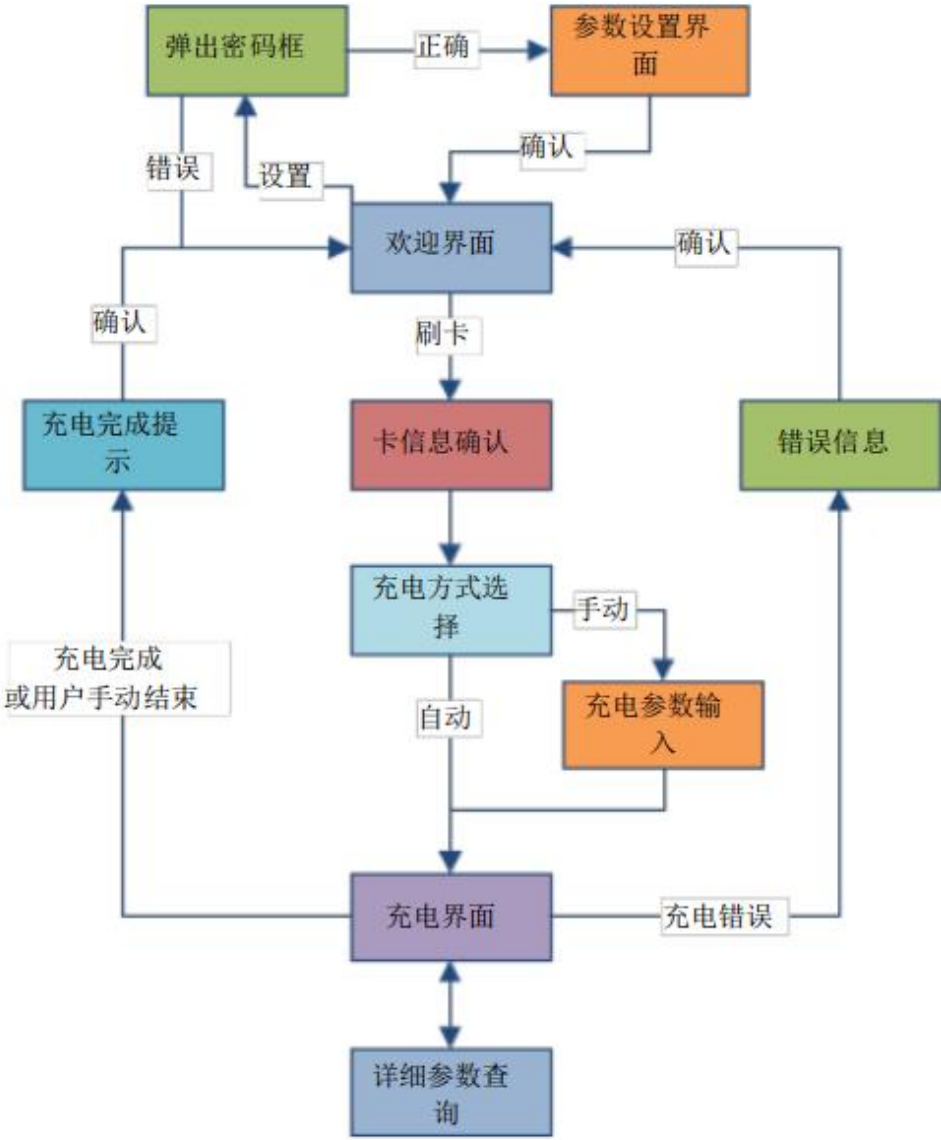
⑦用户交易信息管理：对用户账号中的消费信息以及车辆充电过程信息进行管理，如当前的剩余金额，充电历史记录。卡片对应车辆信息管理以及相关电池及单体电池若干信息的管理，充电过程的历史电流电压波形。

⑧管理维护：可供系统管理员进行系统维护使用，可完成画面、数据库的定义、修改、系统参数的定义、修改，报表的制作、修改等工作。

5) 系统运行

在充电流程中，充电桩控制单元、直流充电机控制单元、交流电能表、直流电能表（内置于充电桩中）、车载 BMS 协调工作完成一次

充电任务。其中充电桩控制单元为与其他控制单元数据交互及控制的核心，其工作流程如下：



工作流程图

实际充电功率由电动汽车向充电设施发出申请，在充电过程中车载 BMS 通过 CAN 总线与充电桩实时交互数据，实时发送 BCL 电池充电级别报文，充电桩收到功率请求后通过 RS-485 总线与直流充电机进行数据交换，发出功率调整指令，直流充电机监控单元收到指令后进行计算调整各整流模块的输出功率。充电启动时首先是恒流充电（通

常为 0.3C)，此阶段充电电流恒定，电压逐渐升高。当电压达到车载 BMS 所请求的限定值时，转为恒压充电。在恒压充电过程中，电压恒定不变，电流平滑下降，直至车载 BMS 检测到车载蓄电池充满。

(2) 非机动车充电设施

本项目根据小区内部实际情况考虑，采用多种形式的停车方式以满足居民非机动车和机动车的停车需求。本项目在小区内部设置停车位，并合理设置充电桩，采用交流充电桩。在小区内部搭建电动车充电，充电设施由一台控制器外加十个两孔插座构成，控制器内装有空气开关，控制器有十路供电端口，每路通道都有其独立的显示窗口与控制按键，用户在投入硬币（或刷卡）后，按下其中的一个控制按键，控制器就会给对应通道的插座供电，各通道的工作状态与工作时间（倒计时）可以通过其对应的显示窗口显示出来。考虑为适应不同型号的电动车，控制器输出的是 220V 电源，给电动车充电时还是需要插接上电动车自带的充电器。

1) 性能特点：

①一机多控，即一台控制器可以分别控制 10 个插座的通断电时间。

②用户可自主设定单位币数的通电时间，1~999 分钟可调。

③每路可单独设置单位充电时间，适用于小区的固定车位的不同车型的单元充电时间。

④LED 数码管倒计时显示，时间到了自动断电。

⑤设有保护电路，具有过载和短路保护功能。

⑥安装使用方便，无需专人值守和看管。

⑦具有改错功能，如用户不小心选错按键可在 3 秒内改动。

⑧电子计数，及时对收益了如指掌，更方便合作式经营管理。

⑨智能 CPU 识币系统，防钓鱼、防伪币、防电击功能。

⑩具有断电记忆功能，停电后再来电时可以自动启动断电前的状态。

⑪内有电流检测电路，一个插座最大带载能力 200W（只供一台电动车充电），如果使用 2 台以上或超载使用其他电器，系统将在 3 秒内切断该路插座电源，若 5 分钟内不拆除超载电器，系统则将该路插座电源永久切断，至重新投币才可使用。

⑫保护电动车电池寿命。一般电池的充电时间为 8~9 小时，如果忘记拔掉充电插头，从而长时间充电，经常这样会大大减少电池寿命，而小区电动车充电管理器具备充满自停功能，到时间自动断电。

2) 主要技术指标

外形尺寸:	400mm (长) × 300mm (宽) × 150 mm (高) 净重: 9 KG		
输入电压:	AC220 V /50 Hz	输出电压:	AC220 V /50 Hz
最大承载电流:	10A	单个通道最大承载电流:	1A
待机功率:	4W	控制器工作电压:	DC 12 V

3) 安装说明

①选择安装于车棚及停车场适合电动车充电的墙体或立柱上,根据箱体背面四个孔的孔距,在墙体上打孔。然后分别用两个 8×40 膨胀螺丝或自攻螺丝固定箱体。如安装在室外,应做好防雨雨棚。

②根据一般电动车充电器电缆线的长度,其主机安装高度为箱底部距离地面 100—120 厘米,输出端口(插座)距离地面 30—40 厘米,每个端口(插座)之间的距离保持 50—100 厘米为宜。

(3) 住宅电梯

根据《既有多层住宅加装电梯技术标准》(DB34/T4249—2022):

1. 技术评估

加装电梯前应对下列内容和要求进行查勘:建筑的勘察报告、设计图纸和竣工验收文件,以及历次检测、修缮、加固与改扩建的资料;调查建筑现状与原始资料符合程度,施工质量和维护状况;加装电梯与原结构连接部位的检测内容。

加装电梯前应依据既有住宅的设计、施工、验收资料及现场勘查情况进行加装电梯工程的技术评估:加装电梯的交通组织、消防安全、结构安全及环境影响;根据现场踏勘资料,评估加装电梯所涉及范围改造的可行性。原主体结构 with 加装电梯相连接的部位应进行结构检测,加装电梯不应降低原结构连接位构件的安全。

2. 电梯配置与安装

加装电梯工程的用电负荷级别不应低于三级,其供电电源接入方案应符合供配电相关技术规程;

电梯配电箱应设置在便于操作和维护的场所，并应加装安全防护锁，管设置在一层室内，应单独设置计量装置。室内箱体防护等级不应低于 IP31，当设置在室外时，箱体防护等级不应低于 IP54。

电梯电能计量箱及配电箱暗装时箱体下沿距地面不宜小于 1.5m，明装时不宜小于 1.8m；明装箱体应设有醒目的标识。

3. 电梯设备

电梯井道及轿厢尺寸应符合《电梯主参数及轿厢、井道、机房的形式与尺寸第一部分：I、II、III、IV 类型电梯》GB/T7027.1 中 III 类电梯的要求，并符合《电梯制造与安装安全规范》GB7588 的规定。具体参数要求如下：

- (1) 电梯载重量不宜小于 630kg；
- (2) 电梯轿厢净深不宜小于 1.4m，净宽不宜小于 1.1m；
- (3) 电梯门的净宽不应小于 0.8m，电梯门应设关门保护装置；
- (4) 轿厢地面应采用防滑材料，侧壁宜设 0.85m~0.90m 高扶手；
- (5) 宜选择可容纳简易担架的电梯；
- (6) 电梯应配置自动救援操作装置，应急平层精度不应小于 50mm。

4.2.3 工程方案

(1) 屋面改造工程

本工程对漏水严重的楼栋进行改造，剔除原有屋面构造层次至结构层，再按《建筑装修工程做法及构造表》进行翻新。新增屋面防水等级为 I 级防水设防，防水层合理使用年限不得少于 20 年。

1) 屋面结构层做法（自上而下）

①住宅楼屋面做法（结构层由上至下）：20厚1:2.5水泥砂浆保护层；满铺0.4厚聚乙烯膜一层；4.0厚SBS改性沥青防水卷材；15mm厚1:3水泥砂浆找平层（为现状找平层）；屋顶混凝土结构层。

②公共服务用房屋面做法：20厚1:2.5水泥砂浆保护层；满铺0.4厚聚乙烯膜一层；4.0厚SBS改性沥青防水卷材；30厚C20细石混凝土找平层；屋顶混凝土结构层。

2) 保温材料选择

保温材料的性能应符合下列规定：

- 1) 导热系数不应大于0.080W/(m·K)；
- 2) 使用寿命应满足设计要求；
- 3) 压缩强度或抗压强度不应小于150kPa；
- 4) 体积吸水率不应大于3%；
- 5) 保温材料的燃烧性能不应低于B1级

(2) 外墙改造工程

经过现场勘察，本片区楼栋外立面分为涂料，瓷砖及马赛克砖三类；楼栋外立面普遍存在墙面乌黑、脏乱、破损；瓷砖及马赛克砖局部或大面积脱落，存在安全隐患；部分墙面存在渗水现象。改造方案如下：

1) 对为瓷砖和马赛克砖外墙面且外墙面存在脱落隐患或已经脱落的楼栋，将脱落部位及周边存在脱落隐患的墙面原有瓷砖或马赛克外饰面完全踢打后，选取原外墙面同色的真石漆进行修补。

2) 对涂料外墙面面层有大面积空鼓、反碱现象的，将原有外饰面及抹灰层完全剔除找平后，再选取原外墙面同色的真石漆进行修补。

(3) 楼梯间改造工程

住宅楼楼梯间现状墙面起壳风化，原油漆踢脚脱落，部分楼梯扶手损坏，锈蚀严重。

本项目对住宅建筑楼梯间，拆除原楼梯间隔墙的涂料层，新刷涂料；拆除原楼梯间油漆踢脚，新做油漆踢脚。楼梯间扶手对损坏部分进行修理，并对扶手除锈刷漆。

1) 具体做法

①楼梯间隔墙面层做法：

白色内墙涂料两遍；墙体处理干净；拆除原墙面涂料面层。

②油漆踢脚做法：

调和漆两遍；底漆一遍；满刮腻子；拆除原油漆踢脚面层。

2) 工艺流程

清理基层——喷或滚刷底浆一遍——填补缝隙、局部刮腻子、修补阴阳角、顶拼缝处理磨平——喷或滚刷第一遍白浆——复补腻子——喷或滚刷第二遍白浆。

3) 楼梯间扶手修缮

本次规划对楼梯扶手、栏杆等进行修缮，满足居民日常生活需求。

①安装木扶手应由下往上进行，首先按栏杆斜度配好起步弯头。扶手接头应以 45° 角截面相接。扶手截面宽在 70mm 以内的可用扶手料配制弯头，扶手的接头可采用粘接，粘接区段内最少要有三个木螺钉与支撑件连接固定。大于 70mm 的扶手接头除粘接外，还应在下边

作暗榫，也可用铁件铆固，扶手栏杆连接用木螺钉拧紧，间距不得大于 400mm。

②楼梯扶手采用整体弯头时，制作前应做足尺样板，在弯头料上按样板划线，制成雏形毛坯（毛坯尺寸一般大于实际尺寸约 10mm）弯头粘接时，操作环境温度不得低于 0℃。弯头下面刻槽应与栏杆扁铁紧密结合，不得松动，木螺钉应钻孔后再拧入，不得用锤子直接打入。

③采用粘结的弯头时，待接头粘结牢固后，才能根据扶手坡度、形状，用扁铲将弯头初步加工成形，再用小铁刨刨光，刨不光的部位应用细木锉锉平，找顺锉光，使其坡度合适，弯曲自然，截面顺直，最后用木砂纸磨光。

（4）道路与停车位改造

1) 道路改造

小区道路是用以解决社区内外的交通联系。路面的稳定性、平整性，对社区居民出行的便利性、安全性，起到重要作用。由于老旧小区现状普遍街巷狭窄，人车合用道是最常见的交通方式，小区内混凝土路面破损严重，严重影响居民使用 and 小区美观。

本项目新建道路采用 C25 水泥混凝土路面。现状为 C25 水泥混凝土地面，本次改造全部破除重修，标高不变，坡度平顺，坡向雨水口。改造或新建道路不改变原有道路走向、位置等。在小区道路上设置道路标线。

2) 停车位改造

对空间位置较大区域的硬化部分使用热熔反光涂料划线,改为机动车停车位。

(5) 生态工程改造

1) 生态工程现状

对有条件的小区进行生态工程建设。

小区现状:部分老旧小区内没有绿地,胡乱环境整治,不仅没有达到生态的效果,反而造成小区内环境脏乱等问题。

问题 1:部分小区存在被堆满垃圾、杂物未能充分利用的空地。

问题 2:建筑边角空间未能充分利用,长时间闲置,浪费公共空间。

通过增设公共绿地、宅旁绿地等方式增加绿地面积和绿量。绿地改造时,清除私人菜田花园、废旧车辆、存放物品等设施。当无法原地保留时,宜采取异地移栽措施进行保护。宅旁绿地改造时,应拆除侵占绿地的居民私设建构筑物,具有良好生态价值的树木和植被应原地保留。

2) 生态改造

本项目生态工程面积 86455 m²,设置绿化带,布置在楼栋出口两侧。

(6) 雨污水管道改造

经现场勘查,各小区内现状排水为雨污合流制排水沟,排水沟出小区后排入市政雨污合流管内。小区内排水沟年久失修,堵塞严重,且楼前场地受限,排水沟影响楼前管线布置,本次改造时将排水沟破

除。本次改造新修污水管道，经化粪池后排入市政雨污合流管，新铺设雨水管道，出小区后排入市政排水管，小区内实现雨污分流制，待市政道路雨污分流改造时，自行接入。

本工程拟对小区实施室外雨、污分流，雨水经汇集后直接排至市政雨水井。污水先汇至院区化粪池，经处理后排至市政污水井。

本项目排水主要为生活污水及雨水，排水方式采用雨水、污水分流的排水方式，排水系统分为雨水和污水两个系统，并结合地形，分区排放。

排水管道的环刚度设计应根据管道的材料和使用条件进行确定。常见的排水管道材料有铸铁管、钢管、塑料管等。不同材料的管道具有不同的强度和刚度特性，因此需要根据实际情况选择合适的管道材料，并根据材料的特性确定合理的环刚度设计。

在排水管道的环刚度设计中，需要考虑管道的受力情况和变形情况。排水管道在使用过程中会受到地面荷载、交通荷载、水压力等多种力的作用，因此需要对这些力进行合理的计算和分析，确定管道的受力情况。同时，排水管道在使用过程中会发生一定的变形，如弯曲、伸缩等，因此需要对管道的变形情况进行合理的估计和分析。

在排水管道的环刚度设计中，还需要考虑管道的支撑和固定方式。排水管道在使用过程中需要通过支撑和固定来保持稳定，防止管道的变形和破坏。因此，需要根据管道的材料和使用条件选择合适的支撑和固定方式，并进行合理的设计和施工。

此外,排水管道的环刚度设计还需要考虑管道的连接方式和接口设计。排水管道的连接方式有橡胶密封接口、法兰连接、螺纹连接等多种形式,需要根据实际情况选择合适的连接方式,并进行合理的设计和施工。

最后,排水管道的环刚度设计还需要考虑管道的维护和检修。排水管道在使用过程中可能会出现堵塞、破损等问题,需要进行维护和检修。因此,需要在设计中考虑管道的维护和检修通道,并进行合理的设计和施工。

综上所述,排水管道的环刚度设计规范标准是为了保证排水管道的稳定性和耐久性,需要根据国家相关标准和规范,根据管道的材料和使用条件,考虑管道的受力情况和变形情况,选择合适的支撑和固定方式,设计合理的连接方式和接口设计,考虑管道的维护和检修等因素进行设计和规范。这些设计规范标准的遵循和实施,可以有效地提高排水管道的使用寿命和安全性。

1) 污水系统

小区内设置独立的污水管系。室内排水系统将污水、废水收集后,排向室外排水管网。在小区内沿道路敷设 DN200 和 DN400 聚乙烯(HDPE)钢带增强波纹管,埋深 0.5m,

基础形式采用混凝土枕基,污水干管上每隔 40 米设污水聚乙烯(HDPE)成品检查井 $\phi 1000$ 一个,在各主要路口和建筑单体前也预留 DN1000 的污水检查井。管道敷设于硬化路面以下,最小坡度

$i=0.003$ 。生活污水经化粪池处理，最终排入市政污水管道，生活污水排放量按日生活用水和未预见用水量的 90%计。

2) 雨水系统

①屋面雨水采用外排水方式，排至地面经过透水铺装或绿地入渗，室外生态工程及散水。室外雨水采用渗透—排放系统，最大限度的实现区域雨水利用。

小区现状为雨污合流制，拟新增雨水管道，在小区内沿主干道路敷设钢筋混凝土管 DN500 雨水干管和 DN300 雨水支管，埋深 0.7m，基础形式采用混凝土枕基，雨水干管上每隔 30 米设雨水口和检查井各一个，小区公共场地周围也设计雨水口，以便雨水能尽快排出。雨水口为 400mm×600mm 铸铁材质雨水箅子（附带 1.2m 深收集井），检查井为 $\phi 1000$ 雨水检查井，管道敷设于硬化。

②雨水量按池州市暴雨强度公式计算，室外雨水设计重现期取 3 年，屋面雨水设计重现期取 5 年，降雨历时均按 5min 进行设计。

③本项目排水主要为生活污水及雨水。排水方式采用雨水、污水分流的排水方式，排水系统分为雨水和污水两个系统，并结合地形，分区排放。室内排水系统将污水、废水收集后，排向室外排水管网。雨水和处理后的污水通过室外排水管网，排入场区外的市政雨污水管网。

(7) 电气工程改造

1) 弱电入地

弱电架空入地光缆穿七孔梅花管直埋敷设，采用开挖电缆壕沟，埋深室外地坪下 0.8m，并沿电缆全长的上、下紧邻侧铺以厚度为 100mm 的细沙，并沿电缆全长覆盖保护板。电缆线路在转角、分支或变更敷设方式时，应设电缆手孔井；在直线段电缆，手孔井的间距不大于 100m，电缆敷设不能转直角，弯曲半径要大于其自身半径 25 倍。

三家通信部门及有线电视光纤入地，光纤型号由三家弱电部门确定，本次只预埋七孔梅花管，供弱电使用。

弱电光纤在每个单元前设弱电手井，光纤出地面后沿墙敷设至二层的弱电箱。光纤沿墙明敷设采用 SC50 保护 PC32 管。在线路转角、分支处应设电缆人孔井，在直线段上，为便于拉引电缆也应设置一定数量的电缆人孔井，人孔井间的距离不宜大于 150m。电缆人孔井的净空高度不宜小于 1.80m，其上部人孔的直径不应小于 0.70m。电缆敷设时，在电缆终端头及电缆接头处应预留备用段。电缆入地条件应满足与各种管线距离要求，满足大管优先、小管让大管，有压管让无压管，低压管避让高压管，常温管让高温、低温管。

2) 照明工程

本项目拟在住宅小区内配备必需的灯光照明，光源应以白光为主。光源要考虑反光与眩光的问题，尤其是台阶处应尽量设置有遮光板的低位灯防止台阶出现黑色阴影与反光眩晕，同时也要考虑安防监控设备的光照度要求。本次改造照明设施新布置路灯高 6m。具体工程量详见各小区工程量统计表。

小区内路灯采用单侧布置，安装高度 6m，功率 100W，间距 25m；灯杆与路牙间距 0.5m，灯具防护等级 IP65。

小区路灯白天自动充电，自动灭灯，晚间自动点亮。

3) 监控系统

各校区内部分小区设有监控，或长时间无人使用，或意外损坏，目前均无法正常使用；或有小区私人设置个别监控探头，仅可监控部分区域。根据安全管理需求，在各小区内各主要出入口、车棚等进行全方位的监控。监控系统具有图形自动切换功能、定点显示功能和多画面显示功能。小区的监控系统设置在各小区的门房、物业管理用房等处。

监控系统可安装在灯杆或墙体上，安装高度不低于 3.5m。监控管线敷设在地面以上 1.8m 处做防护措施。线缆敷设在人行道时穿 PE 管，埋深不低于 0.7m，过街敷设部分穿镀锌钢管（SC）。

本工程弱电电缆引入构筑物穿墙孔时穿 SC 管保护，并堵塞管口防止水渗透。管线穿越行车道部分穿钢管保护。

4) 出入口控制系统

在小区出入口设置出入口控制系统。人行门禁采用人脸识别系统，车行门禁采用车牌识别系统。系统设备放置在门卫室。

(8) 室外健身器材

随着人们生活水平的提高，居民对自身身体素质的重视也逐渐增高，为方便居民的日常锻炼，结合小区规模在小区内增设各类健身器材。本项目在各小区内，利用小区空余位置新增配套健身器材。

有氧耐力运动器材：太空漫步器、太极云手。

柔韧性锻炼器材：上肢牵引器、扭腰器、压腿杠。

增设力量器材：蹬力器、健骑机。

放松器材：滚筒、双人腰背按摩器。

各小区因地制宜，结合空间条件、居民需求，选择相应的健身器材。

（9）非机动车棚

本项目对现状小区非机动车棚进行改造提升，详见各小区工程量统计表。

1) 非机动车棚基础

土方开挖要探明地下管网，防止发生意外事故。

混凝土施工：土方工程完成后，采用商品混凝土进行垫层浇筑。

2) 钢结构现场拼装焊接

本工程的焊接结构类型主要是圆管及型钢，结构连接形式主要是焊接。

3) 涂装

涂料可采用高压无气喷涂，刷涂等方法涂装。下一道漆应在一道漆表干后涂敷。涂料应在规定时间内用完，涂料粘度过大时可加入不超过 3% 的溶剂稀释。如果漆膜完全固化，应打毛后再涂刷下一道漆。整个涂装过程中钢板表面温度最低应高于露点温度 3℃ 以上，空气的相对湿度不超过 85%。

4) 彩钢板（阳光板）施工

①工艺流程

测量放线→安装阳光板顶棚主骨架→调整、调平、固定阳光板顶棚主骨架→安装调平阳光板顶棚次骨架→安装阳光板外层→打胶、安装压条→安装阳光板内层→打胶、安装压条→阳光板顶棚外部檐口细部调整与处理。

②主要施工工艺

弹线：根据图纸的标高及阳光板顶棚位置尺寸和已测定的中心线，弹出阳光板顶棚主骨架位置线。

预埋件：根据标高控制线阳光板顶棚主骨架位置，如有差异应剔凿或用高强度等级水泥砂浆找平处理，达到强度后，按深化设计节点详图预埋钢板尺寸放出

膨胀螺栓位置线，然后钻孔安放膨胀螺栓，安装钢板与胀栓固定。

安装主骨架：根据弹出阳光板顶棚主骨架位置线，先安装两端后中间部分，其方法：将方钢管（镀锌）主骨架在屋面上组装好后，用人力安放在位置线上，用线坠吊垂直面，中间临时固定后与预埋钢板进行焊接。

安装次骨架：在阳光板顶棚主骨架安装固定完毕后，安装阳光板顶棚方钢次骨架，并调准位置，调平后，与主骨架焊接固定。

安装外层阳光板：按照深化设计排版位置，将准备好尺寸合适的外层 20mm 厚的阳光板进行安装，安装完后阳光板的边、纵缝、横缝在一条线上。

打胶、安装压条：在充分检查外层阳光板的安装质量后，边安装外层阳光板，边打耐候胶，再安装专用铝合金压条。

安装内层阳光板：按照图纸位置，将准备好尺寸合适的内层阳光板进行安装，安装时应将上层板底用白毛巾清擦干净，同时，在内层阳光板上面清擦干净后方允许安装，以免夹层污染无法清洗，影响宏观效果。

打胶、安装压条：在充分检查内层阳光板的安装质量后，边安装内层阳光板，边打耐候胶，安装专用铝合金压条。

4.2.4 用地用海征收补偿（安置）方案

本项目为住宅用地，且为改造项目，不涉及新增用地，不占耕地和永久基本农田，符合相关用地管理要求，符合有关土地管理的政策法规的要求。项目选址和土地利用严格贯彻国家有关土地管理的法律法规，切实做到依法、科学、合理、节约用地。

4.2.5 数字化方案

（1）施工期数字化方案

本项目在施工过程中，充分运用数字化管理技术，通过数字化来强化施工管理，使建筑施工有序进行。数字化管理涉及使用各种数字化工具，包括相关软件和技术，以将施工过程数字化，从而构建完善的施工管理策略。利用数字化技术，将实际施工数据与标准进行比较，及时发现并解决施工过程中的问题，降低施工风险。例如，利用云计算，可以存储施工数据，实时在线分析，实时发现并解决施工中的问题。

(2) 运营期数字化方案

本项目数字化方案主要为小区内居民及管理人员日常生活、办公等服务，主要涉及以下七个数字化系统。

1) 信息接入系统

根据通信需要将建筑物外部的网络、电话、电视等市政信号以主干光纤形式引入本工程内。运营商负责进户光缆的接入，并将进线接至弱电机房电信总配线架进线侧。

2) 电话交换系统

本工程采用数字程控交换机，系统设备采用机柜式安装。每个分机有 1 个独立的外线电话号码和 1 个独立的内线电话号码，内部之间互相拨打内部后 4 位号码，不产生费用，减少日常的应用成本。

3) 信息网络系统

本工程采用两套信息网络系统；办公网、运维网，两套网络之间彼此独立运行。办公网满足日常办公需要，运维网主要辅助物业内部管理使用，将一些系统运行在该网络平台上。（包括建筑设备管理系统、视频安防监控系统、出入口控制系统、安全防范综合管理系统、智能卡应用系统、系统集成等）的通信和联络。

4) 综合布线系统

综合布线系统共分为七个子系统；工作区子系统、配线子系统、干线子系统、建筑群子系统、设备间子系统、进线间子系统、管理系统。

本布线系统采用开放式星形拓扑结构，系统主干均采用双路由冗余系统。全系统整体信道带宽性能支持千兆以上的数据传输。数据主干布线均采用万兆光纤布线标准进行设计，符合基于光缆的 10G 以太网标准 IEEE802.3ae。水平布线均采用六类铜缆 E 级（6 类，250MHz）标准和光纤布线标准进行设计，铜缆支持基于千兆以太网标准 IEEE802.3ab。同时满足基于铜缆的以太网供电传输标准 IEEE802.3af。

数据主干采用多模光缆进行信号传输；语音干线采用 3 类大对数电缆进行信号传输；水平布线采用六类非屏蔽双绞线。所有数据点和语音点，均可通用互换。

5) 有线电视系统

有线电视系统的建设是利用卫星接收设备接收电视节目，再把卫星电视节目插入当中再混合传送，增加节目数量，达到丰富业余文化生活和提供电视教学的目的是系统设计的总方针。

6) 背景音乐及公共广播系统

在正常情况下系统播放背景音乐，可实现区域选择播放背景音乐节目；出现火警或其他紧急情况时，能与消防系统联动，自动播放消防系统的紧急广播（系统自带语音报警）音源，疏导人群。

本设计采用基于智能化专网的数字网络广播系统进行设计。广播系统中心设在网络中心机房，由广播中心对各广播分区进行统一管理，中心配有网络广播控制中心主机、CD 播放器、数字调谐器、带 7 寸触摸屏来面试对讲呼叫话筒。

背景音乐及公共广播系统的前端扬声器主要分布在公共走廊和室外活动区。

7) 视频安防监控系统

视频安防监控系统由摄像、传输、控制、监视和记录等几部分组成。系统采用数字网络监控系统，所有摄像机均采用网络型高清摄像机。

（三）项目背景

1.3.1 项目建设背景

我国城市更新发展的进程日益加快，生活水平日益提升，人民群众对居住环境的要求也越来越高。绝大多数 20 世纪末期建成的住宅小区，受当时城市规划、设计规范、科技发展等诸多因素的限制，如今存在配套设施不足、实际使用不便、社区环境差、基础设施年久失修等诸多问题，与现代化成熟社区的差距较为明显，影响了居民的幸福感。城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。近年来，我国积极推进城镇老旧小区改造，取得了丰硕成果。2019 年至 2023 年，全国新开工改造城镇老旧小区 22 万个，惠及居民 3800 多万户、约 1 亿人，2024 年，计划改造 5 万个老旧小区，建设一批完整社区，让人民群众得到了看得见、摸得着的实惠。

近年来，安徽扎实推进城镇老旧小区改造工作，实施“楼道革命”，修复公共设施功能，消除安全隐患，支持鼓励有条件的单元加装电梯；实施“环境革命”，实现小区环境的美化、亮化，全方位提升改善居民生活环境；实施“管理革命”，通过党建引领，推动建立改造后的老旧小区长效管理机制。2024 年，全省累计改造小区 1545 个，达年度计划任务的 101.05%，超额完成年度目标任务。截至 2024 年 11 月底，已改造供排水管网 116.87 万米，接入管道天然气的小区 253 个，加装电梯 437 台，新增停车位 21938 个、新增充电桩 3620 个，新增

实施物业管理的小区 278 个。2025 年安徽省计划改造城镇老旧小区 588 个。

池州市 2024 年完成主城区 9 个老旧小区改造年度任务，改造内容包括道路、停车场、充电设施，房屋外墙、楼道、建筑出入口，小区出入口及围墙、公共活动空间、景观美化等设施，还包括消防、智慧安防改造和建设配套公共服务设施。此次改造惠及书香名邸、南湖杏园、百荷小区等 9 个小区 10569 户居民，涉及建筑面积 67.65 万平方米，直接投资达 2.2 亿元，昔日居民口中的“老破小”，成功实现“逆龄”蜕变。

1.3.2 项目政策背景

2020 年 7 月，国务院办公厅颁布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），要求全面推进城镇老旧小区改造工作，计划截至 2025 年，力争基本完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造任务，以满足人民群众美好生活需要，促进高质量发展。

根据《转发国家有关部门关于进一步深入推进城镇老旧小区改造工作的通知》（皖建房明电〔2024〕7 号）文件要求：针对小区弱项短板，结合群众需求意愿，统筹养老、托育、教育、卫生、体育、充电及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区设施增设或改造项目做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施，组织县（区）做好项目筛选，根据国家通知文件所明确的改造对象范围，提出 2025 年池州市改造计划任务。池州市 2025 年城镇老

旧小区改造计划共改造 38 个老旧小区，其中贵池区 25 个、东至县 6 个、石台县 3 个、青阳县 3 个、经开区 1 个，涉及户数 19367 户，楼栋数 1076 栋，建筑面积 185.05 万平方米，总投资 62265 万元

2025 年池州市城镇老旧小区改造计划说明 材料

住建厅房地产市场监管处:

根据《转发国家有关部门关于进一步深入推进城镇老旧小区改造工作的通知》(皖建房明电〔2024〕7 号)文件要求，针对小区弱项短板，结合群众需求意愿，统筹养老、托育、教育、卫生、体育、充电及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区的设施增设或改造项目做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施，组织县(区)做好项目筛选，根据国家通知文件所明确的改造对象范围，提出 2025 年池州市改造计划任务。

池州市 2025 年城镇老旧小区改造计划共改造 38 个老旧小区，其中贵池区 25 个、东至县 6 个、石台县 3 个、青阳县 3 个、经开区 1 个，涉及户数 19367 户，楼栋数 1076 栋，建筑面积 185.05 万平方米，总投资 62265 万元。

改造任务符合党中央、国务院决策部署，计划任务已报市发改委、市财政局，在当地财政承受能力、组织实施能力范围内，符合群众意愿等要求。

附件: 各县区计划表、细化表(盖县区政府公章)

2024 年 11 月 20 日

1.3.3 项目前期工作进展

为推进老旧小区改造民生实事，池州市本着“一个小区，一个改造方案”的工作原则，积极谋划，扎实做好 2025 年老旧小区改造前期准备工作，确保项目前期手续完善合法。

一是明确责任分工，科学制定方案。依据池州市老旧小区改造计划工作部署，成立老旧小区改造工作领导小组，多部门共同参与，明确工作责任，细化任务分工。要求各部门积极沟通协调，解决施工前和施工中存在的问题，为项目顺利施工做好准备工作。池州市住建局邀请居民代表、改造设计单位、水电气等专营单位负责人召开 2025 年老旧小区改造推进会议，对涉及改造的小区进行改造前期摸底、意见征询、个性问题研讨，科学制定改造方案。通过对池州市老旧小区摸底，将池州市 9 个老旧小区纳入全市老旧小区改造计划。进而对这 9 个老旧小区逐一现场踏勘，制定详细的改造方案。

二是加大政策宣传，提高知晓力度。为确保广大居民准确把握政策，了解老旧小区改造工作的目的意义、改造内容及施工工序和相关标准要求，编制服务指南手册，详细解答有关老旧小区整治改造工作的问题。通过短信群发、悬挂横幅、张贴告示、微信公众号推广等方式同步宣传老旧小区改造政策，解读政策福利，调动广大居民积极性，会同社区工作人员发放《居民意见调查表》并实地调研走访入户，广泛征求小区居民意见建议，与群众充分沟通交流，做到政策不漏一人，改造意见征询到位。

三是多方征询意见，夯实开展基础。联合社区工作人员共同征求居民意见，了解居民改造需求，广泛征求群众意见，征求意见率达90%以上。坚持“先拆违、后改造”的原则，深入居民广泛宣传，争取他们的理解支持，对群众反映强烈的老旧小区存在的楼顶漏水、排水问题、单元门破旧、道路不平、缺少充电设施等问题进行重点调查，为2025年老旧小区改造工作的顺利开展夯实基础。

四是积极办理手续，确保按期完工。池州市住建局坚持早谋划、早启动、早完工的工作态度，积极推进项目前期手续办理。

二、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

老旧小区改造在推动经济增长、改善民生、促进产业升级等方面具有重要作用，但同时也面临着资金、社会矛盾、质量控制等挑战。因此，科学规划、合理安排、加强监管、平衡各方利益，是确保改造工作顺利推进并取得预期经济与社会效益的关键。

1. 拉动投资与经济增长

大规模的老旧小区改造工程需要巨额资金投入，涉及房地产开发、基础设施建设、建筑材料等多个领域，能够直接促进固定资产投资增长，对冲经济下行压力，为经济增长提供动力。据估计，中国城镇老旧小区改造的总投资额可达数万亿元，年新增投资可达数千亿元，对GDP增长有显著拉动作用。

2. 增加就业机会

改造项目需要大量的劳动力，包括建筑工人、设计师、工程师等，这在一定程度上缓解了就业压力，促进了社会稳定。

3. 促进相关产业发展

改造工程会带动上下游产业链的发展，如建筑、材料、家居、环保等行业，推动产业结构优化升级。

4. 提升房地产价值

改造后的小区环境和设施改善，能够显著提升房产价值，促进房地产市场的活跃，增加居民财产性收入，同时吸引更多投资，形成良性循环。

5. 刺激消费

改善后的居住环境能提升居民的消费意愿和能力，尤其是对家居装修、家电更新换代等消费需求的增加，进一步推动内需扩大。

（二）社会影响分析

2.2.1 项目对社会的影响分析

本项目的建设可以改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。老旧小区改造是资源型城市转型中的社会稳定器。这项工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的建设工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。本项目是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

2.2.2 项目与所在地互适性分析

不同利益群体对项目的态度及参与程度

拟建项目的实施与当地居民的利益冲突较小。项目建成后，直接和间接增加就业机会，居民的生活质量将得到很大提高，对区域经济的发展具有重大意义，有利于社会稳定。

本项目得到当地政府的高度重视，所需的交通、电力、通信和供水等基础设施条件能得到积极的支持和配合。

2.2.3 社会风险分析

池州市人民政府将全心全意为周边群众服好务，弘扬人道主义精神，解决群众的现实困难。如上面所分析的情况，项目的建设深受各个利益群体的欢迎，几乎无社会风险。

2.2.4 社会评价结论

通过以上分析可以看出，本项目的实施可以促进本地区社会、经济的发展，所在地有较强的互适性，社会评价可行。

（三）生态环境影响分析

2.3.1 环境保护执行依据和标准

根据国务院环境保护委员会颁布的《建设项目环境保护设计规定》，为贯彻执行环境设施与主体工程同时设计，同时施工、同时投产的“三同时”制度，编制本项目的环保设计。项目建设过程中应聘请环境监理，依据环境影响评价文件、环境保护行政主管部门批复及环境监理合同，对项目施工建设实行环境保护监督管理。

1. 设计依据

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（2015.1.1）；
- (2) 《中华人民共和国水污染防治法》（2018.1.1）；
- (3) 《中华人民共和国大气污染防治法》（2017年10月26日修正版）；
- (4) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018修正）；
- (5) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016年修正版）；
- (6) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2016.9.1）；
- (7) 《中华人民共和国防洪法》（2016年修正版）；
- (8) 《中华人民共和国水土保持法》（2010年12月25日修订）；

(9) 《建设项目环境保护管理条例》(国务院令第 253 号, 2017 年修订版)。

2. 环境质量标准

- (1) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) ;
- (2) 《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2022) ;
- (3) 《环境空气质量标准》(GB3095-2012) ;
- (4) 《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准(试行)》(GB36600-2018) ;
- (5) 《声环境质量标准》(GB3096-2008) 。

3. 污染物排放标准

- (1) 《污水综合排放标准》(GB8978-1996) ;
- (2) 《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) ;
- (3) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011) 。

2.3.2 项目施工期间对环境的影响分析

1. 施工期污染源

本项目的建设过程, 施工噪声、建筑扬尘及载物泄漏、污水排放等会对周围环境造成一定的影响。建设期污染以扬尘和噪声及生态环境破坏为主。

(1) 大气环境影响

施工期扬尘产生的主要环节为: 建筑垃圾、建筑材料的运输。扬尘量的大小与施工现场条件、管理水平、机械化程度及天气诸多因素有关, 是一个复杂、较难定量的问题。

露天堆放的建筑材料及裸露的施工区表层浮尘在风力作用下较易形成风力扬尘，如遇干旱季节扬尘更为严重，对周围环境带来一定的影响。

废气主要来自车辆运输过程中产生的汽车尾气，一般仅局限于施工区域以及施工通道，对施工区域以外的环境空气影响比较小。

（2）地表水环境影响

施工期对水环境的影响主要表现为施工工地生活污水。

现有污水管网可将施工生活污水收集处理后排入市政污水管网，不会对周围水环境产生明显影响。

（3）噪声对环境的影响分析

施工期噪声主要来源于施工现场的各种机械设备和物料运输的交通噪声。施工现场的噪声主要是施工机械设备噪声，物料装卸、碰撞噪声及施工人员的活动噪声。但是在施工期间，通过加强管理，采取轮流操作、加强维修保养、禁止夜间施工、文明施工等必要可行的措施，施工噪声对周围的影响将降低到最低程度。通过检测得知，施工机械噪声较高，昼间噪声超过《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）的情况出现在距声源 100m 范围内，夜间施工噪声超标情况出现在 150m 范围内。施工噪声特别是夜间的施工噪声对环境的影响是较大的。

（4）固体废物对环境的影响分析

固体废物主要来源于施工过程中产生的建筑垃圾、弃土，以及施工人员产生的生活垃圾。建筑垃圾主要为残砖、断瓦、废弃混凝土等。

建筑垃圾及弃土的堆放不仅影响城市景观，而且还容易引起扬尘等环境问题，为避免这些问题的出现，对施工中产生的固体废物必须及时处理。施工期的建筑垃圾应随时外运，运至建筑垃圾填埋场统一处理或用于筑路、填坑。在采取分类堆放、回收利用、及时清运等措施后，可做到妥善处置，不会对周围环境产生明显影响。

(5) 生态环境影响分析

建设场地不需要平整，该工程施工期对生态环境的影响主要是对区域生态系统的影响和可能产生的水土流失影响。

①施工过程对建设区域生态系统的影响

施工过程需对建设场地进行开挖、填筑和平整，通过统筹合理地安排功能区，促进社会环境、经济环境的改善和发展。项目的建设将导致土地利用现状功能改变，改变了土壤的传统价值，影响了对土地资源的利用。

②施工过程可能造成水土流失影响

随着施工场地开挖、填方、平整，原有的表土层受到破坏，土壤松动，或者施工过程中由于挖方及填方过程中形成的土堆不能及时清理，遇到较大降雨冲刷，易产生水土流失。但从另一方面来看，拟建场地地势较低、地形平坦，如不遇暴雨不易发生大的水土流失。因此，只要加强施工管理、合理安排施工进度，就可以避免发生水土流失。随着施工期结束，建设场地被水泥、建筑及植被覆盖，有利于消除水土流失的不利影响。

项目施工期对环境产生的上述影响，均为可逆的、短期的，项目建成后，影响即自行消除。施工单位在施工过程中只要切实落实对施工产生的扬尘、噪声、固体废物的管理和控制措施，施工期的环境影响将得到有效控制。

2. 施工期环境影响防治措施

本工程在施工期对环境的影响是短暂的，可以控制和防范的，因此，在施工期要严格按照施工要求，文明施工，遵纪守法，加强环境保护，具体要求和措施如下：

(1) 大气保护

①施工生产区和生活区的大气环境质量应满足规定的标准。

②燃油机械应安装除尘装置，如果使用柴油机械和设备，排出的烟尘须与同一型号的柴油机烟尘排放限值FSN4.0 限度相一致，如果使用汽油机械和设备，汽油机械污染负荷须低于《机动车辆汽油机械污染排放标准》。

③为避免扬尘危害，运输水泥、石灰、砂子和垃圾的车辆必须掩盖起来；为避免道路上次生飘尘造成的空气污染，施工道路及交通道路应定期洒水，工地洒水后，扬尘的抑制率可达到 25%~70%。只要加强管理、切实落实好扬尘防治措施，施工场地扬尘对环境的影响将会大大降低，同时其对环境的影响也将随施工的结束而消失。

(2) 施工噪声

①加强施工管理，严格按照施工噪声管理的有关规定执行。合理安排施工时间和进程，尽量与周边单位和人群的休息时间交错开。

②尽量采用低噪声的施工工具，如以液压工具代替气压工具，同时尽可能采用施工噪声低的施工方法。

③施工机械应尽可能放置于对周围敏感点造成影响最小的地方。

④在高噪声设备周围设置掩蔽物。

⑤混凝土需要连续浇灌作业前，应做好各项准备工作，将搅拌机运行时间压到最低限度。

⑥应加强对运输车辆的管理，尽量压缩汽车数量和行车密度，控制汽车鸣笛，并采取时间管制措施。

(3) 施工粉尘

施工期间产生的粉尘（扬尘）污染主要取决于施工作业方式。材料的堆放及风力因素，其中受风力因素的影响最大。随着风速的增大，施工扬尘产生的污染程度和超标范围也将随之增强和扩大。

在本次施工中，伴随着土方的挖掘、装卸和运输等施工活动，其扬尘将给附近的大气环境带来不利影响。因此应该采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，缩小其影响范围。其主要对策有：

①对施工现场实行合理化管理，使砂石料统一堆放，水泥应设专门库房堆放，并尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂。

②开挖时，对作业面和土堆适当喷水，使其保持一定湿度，以减少扬尘量。并且开挖的泥土和建筑垃圾要及时运走，以防长期堆放表面干燥而起尘或被雨水冲刷。

③运输车辆应完好，不应装载过满，应尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，并及时清扫洒落在地面上的泥土和建筑材料，冲洗轮胎，定时洒水压尘，以减少运输过程中的扬尘。

④应首选使用商品混凝土，如果必须进行现场搅拌砂浆、混凝土时，应尽量做到不洒、不漏、不剩、不倒；混凝土搅拌应设置在棚内，搅拌时要有喷雾降尘措施。

⑤施工现场要设围栏或部分围栏，缩小施工扬尘扩散范围。

⑥当风速过大时，应停止施工作业，并对堆存的沙粉等建筑材料采取遮盖措施。

(4) 施工废气

施工废气主要来自燃油施工机械、运输车辆排放的尾气，为减少废气排放，拟采取以下措施：

①对排烟大的施工机械安装排烟装置，以减轻对大气环境的污染。

②在能满足施工量的前提下，尽量减少燃油车辆的运行。

(5) 施工废水

施工期废水主要来自施工生活区的生活废水和施工区的机械清洗水，污水中主要污染物为 SS、BOD5 和 COD，因其水量较小，形不成规模排放，对地表水基本造不成影响，又由于该污水中不含有毒物质，其下渗对地下水的影响也较小。因此采取在指定地点直排方式进行处理。另外水泥、黄砂、石灰类的建筑材料需集中堆放，并采取一定的防雨措施，及时清扫施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，以免这些物质随雨水冲刷污染附近水体。

(6) 施工固体废弃物

施工期固体废物主要为施工人员的生活垃圾、施工渣土、损坏或废弃的各种建筑装修材料，施工现场要及时进行清理，建筑垃圾及时清运，按要求定时运送到指定地点或加以利用，防止其因长期堆放而产生扬尘。

(7) 生态环境的保护

①施工临时占地在施工过程中应采取拦挡措施。在施工完毕后，及时拆除临时建筑物，清理丢弃的杂物，恢复地貌及植被，以保护生态环境。

②施工弃渣要运到指定地点堆放，并要及时平整、压实，以免飞扬。

③本工程污水经化粪池处理后排入排水管网，无高碱性废水排出。

(8) 人群健康保护

①抓好环境和饮食卫生，垃圾、粪便应及时清理。

②加强施工期卫生防疫和疾病防治工作，以预防为主，进行广泛的卫生保健宣传教育，并建立健全卫生防疫制度。

③施工人员进场前要进行检验，施工期间定期检疫，发现传染病人立即进行隔离治疗。

④施工过程中严格按照环保要求施工，禁止超标的污染物排入项目区内。

⑤施工单位在施工过程中，一线人员佩戴口罩，并采用湿式除尘作业，操作搅拌机、振动碾、钻机等施工机械的人员或附近的工作人员必须采取劳动保护措施，配备个人防护用具，如棉衣、耳塞等。

⑥噪声治理措施按国标 GB3096-2008 执行，本工程噪声标准为昼间 60dB (A)，夜间 50dB (A)。

⑦距离居民区较近的施工区禁止在夜间施工，避免影响居民的正常休息。

2.3.3 项目运营期对环境的影响分析

本项目为老旧小区改造项目，对既有建筑及室外配套工程进行改造，项目建成后，对环境的影响较小，故不进行分析。

2.3.4 环境影响评价结论

综上所述，在贯彻落实制定的有关环保法律法规和实现本报告提出的各项环境保护措施和建议的前提下，确保各种治理设施正常运转和废水、固体废物等污染物达标排放后，从环境保护角度出发，该项目的建设方案合理，建设可行。

(四) 资源和能源利用效果分析

2.4.1 资源化利用情况

本项目不涉及矿产资源、森林资源、水资源（含非常规水源）、能源、再生资源等，主要为部分废物和污水资源化利用，其中废物通过相关运载工具送至附近生活垃圾处理厂，污水资源通过市政污水管网运送至附近化粪池或污水处理厂。

2.4.2 能耗计算

1. 耗水量计算

参照《安徽省行业用水定额 2019》，本项目新增人员用水量、生态工程用水、停车场及道路洒水和不可见用水量。年耗水量 2.62 万吨。

2. 电力消耗量测算

本项目公共设施区域部分根据《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）计算，年用电量约 42.62 万 kW·h。

2.4.3 节能措施

1. 建筑节能

（1）建筑结构节能措施

根据建筑物的功能特点及项目所在区域气候条件参数，科学合理地确定建筑物朝向、平面形状、空间布局、外观体型、层高，建筑体形系数满足夏热冬冷地区的建筑形体设计要求。建筑物朝向以南北向为主，建筑物造型和平面布置充分考虑采用自然光，尽量减少窗墙比。

（2）建筑围护结构节能

使用环保、节能型建筑材料，可有效减少围护结构的传热，外墙采用外保温形式，传热系数、遮阳系数等符合《工业建筑节能设计统一标准》（GB51245-2017）要求。

增加窗户的密封性，尽量减少冷（热）风渗透造成空调热（冷）负荷的增加。建筑物外门窗采用中空玻璃塑钢平开门窗，防止热量散失。

（3）屋面节能

屋顶采用保温隔热屋面，建筑节能满足《建筑节能工程施工质量验收规范》《工业建筑节能设计统一标准》（GB51245-2017）相关规范、标准、规定要求。

2. 电气节能

变配电所尽量靠近负荷中心，减少配电线缆长度，减少配电线路上的电能损耗。

设置无功功率自动补偿装置并串联适当参数的电抗器，提高供电系统的功率因数，抑制谐波，降低损耗，提高供电质量。

选择合理的照度标准，选用高光效的光源及高效节能灯具，采用合理的灯具安装方式及灯具配电系统，并根据建筑的使用条件和天然采光状况采用有效的灯具控制装置来实施。

电线电缆均选用低烟无卤阻燃型产品，减少毒害气体的产生。

3. 节水措施

（1）本项目生活给水水源为城市自来水。

（2）项目给排水系统依照《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019 中的相关规定设计，完整考虑管材、污水收集排放、地形地貌等多重相关因素。

（3）本项目采取有效措施避免管网漏损。

①确保管线埋深防止因管线埋深不够造成的冬季管道冻裂爆管。

②采用耐腐蚀、耐久性能好的管材、管件，使用的管材管件符合现行产品行业标准的要求，选择密封性能好的阀门及设备。

③合理设置检修阀门，位置及数量有利于降低检修时的泄水量。

④根据水平衡测试标准安装分级计量水表，且安装率达 100%。

(4) 本项目设计采用节水器具依照《节水型生活用水器具》CJ/T164-2014 及《节水型产品通用技术条件》GB/T18870-2011 相关要求选型。

(5) 本项目设计依照各功能用途分别设置水表，利于管理监控。

4. 暖通措施

(1) 通风系统中的各设备均选用高效率、低能耗的产品，并尽量设自动控制，降低浪费；本设计普通通风系统风机的最大单位风量耗功率 W_s 均小于 $0.20W/(m^3/h)$ ，满足规范要求。

(2) 合理设置优化暖通系统，根据各区域负荷特性，分区域设置空调系统，达到系统节能的目的，并达到建筑整体节能 65%的要求。

(3) 采用空调末端分区域控制、选用部分负荷性能好的机组等措施，能有效满足部分负荷、部分空间使用条件下通风、空调系统节能的要求。合理选配机组台数和容量。

(4) 所有空调通风设备选用符合国家规定要求的节能型设备和新型高效设备。空调设备能效等级达到一级能效，中央空调在设计阶段做好负荷计算和深化设计，优化设备选型，采用技术先进、高效匹

配的设备，性能指标符合《工业建筑节能设计统一标准》（GB51245-2017）规定，避免能耗浪费。

2.4.4 对地区能耗调控的影响

1. 能源利用效率提高：实施节能措施后，项目的用电效率、热能利用率等指标会有所提高，这意味着项目的能源利用效率更高，能源消耗更少。这将有助于降低项目所在地区的能源消耗和碳排放量，达到节能减排的目标。

2. 对区域能耗调控的影响：节能措施可以对项目所在地区的能耗调控产生积极的影响。通过实施节能措施，可以提高当地的能源利用效率，减少能源浪费，从而实现能源结构调整和产业升级，推动当地经济的可持续发展。

（五）碳达峰碳中和分析

习近平总书记提出我国二氧化碳排放力争于 2030 年前达到峰值，努力争取 2060 年前实现碳中和。《中共中央国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》和国务院《2030 年前碳达峰行动方案》，明确了减少城乡建设领域降低碳排放的任务要求。建筑碳排放是城乡建设领域碳排放的重点，通过提高建筑节能标准，优化建筑用能结构，推动建筑碳排放尽早达峰，将为实现我国碳达峰碳中和做出积极贡献。

本项目不属于高耗能、高排放项目，暂不进行分析。

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）项目建设是推进池州市城市高质量发展的需要

城市对周边地区有较强的区域中心带动作用。城市化水平代表了一个国家和一个地区的综合实力，是社会发达进步的重要标志。老旧小区改造是建设现代化城市、营造良好发展环境的迫切需要。现代城市必须要求物质文明和精神文明高度发达、城市功能齐全、环境优美。搞好城市规划，目的是要营造经济发展、法治文明、生态平衡的良好环境。但是，城中老旧小区在很大程度上影响了城市的形象，拉低了城市的品位，成为城市现代化进程的一大障碍。目前池州市正处于城市化快速发展的阶段，老旧小区提升改造更是刻不容缓。因此，要建设现代化城市，提高城市的品位和竞争力，就必须搞好老旧小区提升改造的建设。本项目的建设有力地推进了池州市城市的发展。

（2）项目建设是池州市构建和谐社会，改善民生的需要

大力提高人民群众的居住水平，是构建和谐社会和实现现代化的重要内容之一。老旧小区中有很有一部分居民属于低收入家庭、城镇困难家庭，低收入家庭、城镇困难家庭的住房问题是影响人民群众居住条件改善的重要因素，也是制约全面建成小康社会和基本实现现代化的重要因素之一。党和政府十分重视低收入家庭和城镇生活困难家庭的居住条件改善问题。改善民生是经济发展的根本目的。只有着力

保障和改善民生，经济发展才有持久的动力，社会进步才有牢固的基础，国家才能长治久安。本项目能有效改善老旧小区中低收入家庭、城镇困难家庭的居住环境问题。改善居民生活环境，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。

（3）项目建设是改善池州市城市面貌，提升城市能级的需要

近年来，随着池州市社会经济的飞速发展，城区人口急剧增加，城区规模迅速扩大，城市发展对土地这个稀缺资源的需求必然十分强烈，在扩大城区面积的同时，要注重提高老城区的品位和质量，这是现实的选择，也是目前城市发展的必然选择。历史形成的老旧小区存在建设破旧，基础设施不配套，绿地、广场匮乏，交通拥挤、环境质量差等现象，很难形成城市个性与特色。池州市老旧小区因其规划建设年代早，建设标准相对较低，不同程度地存在着管线老化、设备年久失修、道路破损、楼体饰面脱落，节能效果差等诸多问题，已无法满足居住环境、市容美观及文明创建的要求。因此，项目建设是改善城区面貌，提高城市品位和能级的需要。

（4）项目建设是提高池州市居民幸福指数的需要

老旧小区内无停车位，车辆沿路而停；单元楼之间电力、电信线私拉私接，杆线杂乱；居民楼立面为涂料墙面，出现大规模的黑化；小区内雨水渠道破损；小区内缺少消防、监控设施。现有地坪及道路年久失修，路面破损，凹凸不平，下雨天路面积水严重，易堆积淤泥，影响小区环境，妨碍居民正常通行；停车位缺失，车辆无序停放，小区整体公共空间环境杂乱，影响居民正常通行及生活活动；排水系统

只有污水暗沟，上铺混凝土盖板，雨污无法分流，需要人工按时清理，清理不及时易造成管道堵塞，影响小区居民生活。且天热时，沟底污泥气味难闻，四处飘散，易滋生病菌，对小区整体生活环境有极坏影响。且院内无消防设施、无生活垃圾收集系统、无管理房、无公厕。本项目将对上述情况进行改善，提供一个整体美观、基础设施完善的全新小区，增加居民的幸福感。因此本项目的建设是满足居民对美好生活向往、提高居民幸福指数的需要。

1.2 项目公益性

（1）老旧小区改造有助于提升居住舒适度：

老旧小区的房屋及基础设施经过多年使用，往往存在诸多问题。通过改造，如对屋面进行防水处理，能有效解决房屋漏水问题，让居民不再受雨水渗漏之苦，使居住环境更加舒适宜人，减少能源消耗。

（2）老旧小区改造有助于完善基础设施：

在交通出行方面，重新规划和修整小区道路，拓宽狭窄的通道，修复破损的路面，使居民的出行更加顺畅和安全。同时，合理规划停车位，增加停车位数量，有效解决老旧小区停车难的问题，减少车辆乱停乱放现象，改善小区的交通秩序。

在生活设施方面，对老化的给排水管网进行更新改造，实现雨污分流，避免污水外溢和积水问题，改善小区的环境卫生状况；增设电梯，方便老年人和行动不便的居民上下楼，提高居民的生活便利性。

在安全设施方面，安装智能安防系统，如门禁系统、监控摄像头等，增强小区的安全性，减少盗窃等安全隐患，让居民住得更加安心。

(3) 老旧小区改造为丰富居民精神文化生活提供了必要条件：改造过程中，会根据居民需求，合理规划和建设休闲广场、健身设施、文化活动室等公共空间和设施。居民们有了更多的休闲娱乐场所，可以开展各种文化活动，增进邻里之间的交流与互动，丰富精神文化生活，增强社区的凝聚力和归属感。

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，本项目收入包括配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

债券存续期内，本项目运营成本费用为人员经费、水电费、维修费、管理费及其他费用。

项目实施后，在计算期内（2025 年至 2046 年）内总收入为 17216.35 万元（其中，经营收入为 17216.35 万元），运营成本为 4343.47 万元，税金及附加为 663.79 万元，增值税为 219.09 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 11990.00 万元，累计还本付息总额为 9600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 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

项目总投资为 17530.00 万元，对清风、秋浦片区内 9 个老旧小区现状基础设施、便民公共服务设施及周边配套设施进行改造提升，涉及住户 6495 户，住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米，包括小区内配套用房、道路、环境整治、排水管网、燃气、消防、安防、机动车停车位(含充电桩)、非机动车停车位(含车棚、充电桩)、健身场地、无障碍坡道、护栏、智能快递柜等设施，以及小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。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 1 月 27 日，取得《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目立项的批复》；

2. 2025 年 2 月 24 日，取得《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目可行性研究报告的批复》；

3. 2025 年 2 月 12 日，取得《关于申请确认池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目无需办理环评审批的函》的复函；

4. 2025 年 2 月 11 日，取得关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目用地审查意见的函。

5. 2025 年 2 月 25 日，取得建设项目环境影响登记表。

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 17530.00 万元。其中，资本金为 11530.00 万元，占项目总投资的 65.77%；计划发行债券 6000.00 元，占项目总投资的 34.23%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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，本项目收入包括配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。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 2046 年）内经营收入为 17216.35 万元。其中配套附属用房租赁收入 5790.76 万元，停车位收入为

398.96 万元，充电桩服务费收入为 10895.08 万元，广告位租赁收入为 131.55 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经费、水电费、维修费、管理费及其他费用。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”。

本项目在计算期内（2025 年至 2046 年）内总成本为 18856.30 万元，其中经营成本为 4343.47 万元，财务费用为 3420.00 万元，固定资产折旧费为 11092.83 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 2046 年）内总收入为 17216.35 万元（其中，经营收入为 17216.35 万元），运营成本为 4343.47 万元，税金及附加为 663.79 万元，增值税为 219.09 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 11990.00 万元，累计还本付息总额为 9600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 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、申报材料齐全。本项目属于保障性安居工程-保障性住房领域，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，本项目主要为城镇老旧小区改造，项目建设符合《产业结构调整指导目录(2024 年本)》鼓励类“二十二、城镇基础设施”“3. 城市品质提升和住房保障：城镇园林亮化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房(含保障性租赁住房)建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”等范围要求，属于鼓励类项目，项目政策可行。

5.2 分年债券资金需求合理性

本项目建设期为 20 个月，从 2025 年 5 月至 2026 年 12 月，2027 年 1 月投入使用。按照分年投资计划，本计划分两年发行 6000.00 万元债券（2025 年债券需求 3000.00 万元，2026 年债券需求 3000.00 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

序号	项目	2025 年	2026 年	合计
1	投资计划	10454.40	7075.60	17530.00
1.1	工程费用	9452.12	6301.42	15753.54
1.2	工程建设其他费	470.52	313.68	784.20
1.3	工程预备费	483.76	322.50	806.26
1.4	建设期利息和发行费用	48.00	138.00	186.00
2	资金筹措	10454.40	7075.60	17530.00
2.1	财政资金	7454.40	4075.60	11530.00
2.2	债券资金	3000.00	3000.00	6000.00

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 6000.00 万元，占项目总投资的 34.23%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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 2046 年）累计可用于还本付息的金额为 11990.00 万元，累计还本付息总额为 9600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 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。

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：对清风、秋浦片区内 9 个老旧小区现状基础设施、便民公共服务设施及周边配套设施进行改造提升，涉及住户 6495 户，住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米，包括小区内配套用房、道路、环境整治、排水管网、燃气、消防、安防、机动车停车位(含充电桩)、非机动车停车位(含车棚、充电桩)、健身场地、无障碍坡道、护栏、智能快递柜等设施，以及小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。与小区衔接的基础设施包括：小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。具体包括：①改造范围：9 个小区，共涉及 231 栋楼 6495 户，涉及改造总建筑面积 63.97 万 m²。②附属设施：附属用房改造 9122.01 m²，停车位 720.00 个，设置充电桩 252.00 个和广告位 9.00 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 17530.00 万元。

(5) 经济效益指标：项目建成后正常年收益 600.00 万元以上，计算期内（2025 年至 2046 年）内净收益为 11990.00 万元，足够覆盖本息和为 9600.00 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	池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周 边基础设施配套项目			使用领域	保障性安居工程-保障性住房
主管部门	池州市住房和城乡建设局			实施单位	池州市住房和城乡建设局
项目属性	以前年度延续性项目（）2025 年新增项目（√）				
项目期限	2025 年 5 月至 2046 年 6 月				
项目拟 投资数 （万元）	项目资金总额：17530.00 万元				执行率 分值（10）
	其中：1. 政府专项债券资金 6000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 11530.00 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 2026 年 12 月完成池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目，达 产年收益达到 600.00 万元以上； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 6000.00 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	改造范围	9 个老旧小区现状基础设施、便 民公共服务设施及周边配套设施 进行整治，共涉及住户 6495 户， 住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米。	10
			附属设施	附属用房改造 9122.01 m²，停车 位 720.00 个,设置充电桩 252.00 个和广告位 9.00 个。	5
		质量指标	勘察、设计、招标等前期 工作合规率	合规率≥90%	5
			改造范围	验收合格率 100%	10
			附属设施	验收合格率 100%	5
		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 17530.00 万元	5
	效益指标	经济效益	达产年均净收益	≥600.00 万元	4
			债券是否及时还本付息	及时率≥80%	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：池州市住房和城乡建设局

实施单位：池州市住房和城乡建设局

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、对改善当地的居住环境、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。

池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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项目符合《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)、《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》、《池州市城市总体规划(2013~2030年)》和《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》等相关政策。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-保障性住房,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本项目的实施,对于推动惠民生扩内需,也有利于推进城市更新和开发建设方式转型,促进经济高质量发展。通过项目的实施将进一步改善人居环境,优化区域投资环境,从而拉动内需与外部投资,对地方经济发展具有重要的意义。 ③本项目的实施,将带来一批就业岗位,从而增加居民收入,提升合肥市消费能力与消费水平,促进社会经济发展增强对周边的辐射带动作用。 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。 依据评分标准，本项得4分。
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，本项目收入包括配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。债券存续期内，本项目运营成本费用为人员经费、水电费、维修费、管理费及其他费用。经计算，可用于还本付息的金 额为11990.00万元，累计还本付息总额为9600.00万元，测算覆盖本息倍数为1.25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	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17530.00万元。其中，资本金为11530.00万元，占项目总投资的65.77%；计划发行债券6000.00万元，占项目总投资的34.23%。 按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025年计划发行3000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限20年；2026年计划发行3000.00万元，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）。 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	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	9	经专项评估，项目在计算期内（2025年至2046年）项目收入为17216.35万元，运营成本为4343.47万元，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882.88

		预测合理性			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。		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=17216.35-4343.47-882.88=11990.00万元。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	《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—保障性住房领域，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。本项目建设期为20个月，从2025年5月至2026年12月，2027年1月投入使用。按照分年投资计划，本计划分两年发行6000.00万元债券（2025年债券需求3000.00万元，2026年债券需求3000.00万元）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。
7	绩效目标	目标合理性	10	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	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	8	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

				密切相关；3.绩效目标设定是否合理可行。	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。		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。 ②本项目的绩效目标与实施机构池州市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。 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。
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，本项分值扣完为止；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：（1）改造范围：9个小区，共涉及231栋楼6495户，涉及改造总建筑面积63.97万m ² 。（2）附属设施：附属用房改造9122.01m ² ，停车位720.00个，设置充电桩252.00个和广告位9.00个。。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		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	项目可行性	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，项目资金管理方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11990.00万元,累计还本付息总额为9600.00万元,测算覆盖本息倍数为1.25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1.12到1.25。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：池州市住房和城乡建设局



项目单位：池州市住房和城乡建设局



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 1 月 27 日，取得《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目立项的批复》；

2. 2025 年 2 月 24 日，取得《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目可行性研究报告的批复》；

3. 2025 年 2 月 12 日，取得《关于申请确认池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目无需办理环评审批的函》的复函；

4. 2025 年 2 月 11 日，取得关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目用地审查意见的函。

5. 2025 年 2 月 25 日，取得建设项目环境影响登记表。

4.1.2 项目投资估算

2.1 编制依据

(1) 投资估算依据国家发改委、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) 中华人民共和国住房和城乡建设部《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号）；

(3) 《市政工程投资估算编制方法》（建标〔2007〕164号）；

(4) 《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；

《安徽省建设工程费用定额》（2018年）；

(5) 《安徽省市政工程计价定额》（2018年）；

(6) 《安徽省安装工程计价定额》（2018年）；

(7) 本项目人工及材料价格采用池州市 2025 年 1 月份最新信息价，对于信息价查询不到的材料价格采取询价计入，取用不含税材料价。

2.2 编制范围

投资估算范围包括第一部分工程费用、第二部分工程建设其他费用、第三部分预备费、第四部分建设期利息和发债成本。其中：

1. 第一部分工程费用：包括建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费等。

2. 第二部分工程建设其他费用：包括建设单位管理费、建设工程监理费、建设项目前期工作咨询费、设计费、施工图预算编制费、竣工图编制费、工程造价咨询费、场地准备及临时设施费、工程保险费、工程检测费等。

3. 第三部分预备费仅含基本预备费。

4. 第四部分费用为建设期利息和发债成本。

2.3 编制说明

(1) 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估算。项目工程费用为15753.54万元。

(2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用为784.20万元，收费标准如下：

(1) 项目前期费用

1) 建设单位管理费：参照财政部财建〔2016〕504号文计算；

2) 工程监理费

参照国家发展改革委、建设部《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670号）有关规定计列；

3) 前期工作咨询费：参照计价格〔1999〕1283号文计算；

4) 设计费：参照国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）文七折计算；

5) 施工图预算编制费：按照设计费的10%计；

6) 竣工图编制费：按照设计费的8%计；

7) 工程造价咨询费：参照皖价服〔2007〕86号文计；

8) 场地准备及临时设施费：按照工程费的0.5%计；

9) 工程保险费：按照工程费的0.5%计；

10) 工程检测费：按照工程费的0.5%计。

(3) 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的 5% 预计，经估算预备费用为 806.26 万元。

(4) 建设期利息及发行费用

1. 建设期利息

本项目计划发行债券 6000.00 万元，占项目总投资的 34.23%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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，项目建设期利息为 180.00 万元。

2. 发行费用

本项目计划发行债券 6000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0% 计算，发行费用为 6.00 万元。

2.3 投资估算

根据《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目立项的批复》和《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为 17530.00 万元，其中工程费用 15753.54 万元，工

程建设其他费为 784.20 万元，工程预备费为 806.26 万元，建设期利息为 180.00 万元，发行费用为 6.00 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	15753.54	89.87%
2	第二部分：工程建设其他费	784.20	4.47%
3	第三部分：工程预备费	806.26	4.60%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	186.00	1.06%
4.1	建设期利息	180.00	1.03%
4.2	发行费用	6.00	0.03%
5	合计	17530.00	100.00%

注：工期为 20 个月，项目计划 2025 年 5 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标 (取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
一	第一部分:工程费用	9001.32	6752.22		15753.54				
(一)	城北花园	2125.86	1185.97		3311.83				
1	改造小区道路	1088.04			1088.04	元/m²	36268.00	300.00	
2	环境提升	326.55			326.55	元/m²	19209.00	170.00	
3	改造雨水管网		276.02		276.02	元/m	6651.00	415.00	
4	改造污水管网		221.16		221.16	元/m	5820.00	380.00	
5	更换破损落水管		10.80		10.80	元/m	720.00	150.00	
6	改造路灯		71.76		71.76	元/盏	156.00	4600.00	
7	改造天然气管网		189.53		189.53	元/m	1995.00	950.00	
8	道闸及门禁系统		15.00		15.00	元/套	1.00	150000.00	
9	视频监控系统		24.00		24.00	元/套	2.00	120000.00	
10	消防设施		170.00		170.00	元/套	17.00	100000.00	
11	环卫系统	4.95			4.95	元/个	165.00	300.00	
12	配套用房	354.60			354.60	元/m²	1970.00	1800.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
13	机动车位 (171 个)	164. 16			164. 16	元/m²	5130. 00	320. 00	
14	机动车充电桩		147. 50		147. 50	元/个	59. 00	25000. 00	
15	非机动车车位及车棚	85. 93			85. 93	元/m²	1364. 00	630. 00	
16	非机动车充电桩		13. 00		13. 00	元/个	130. 00	1000. 00	
17	健身场地	34. 07			34. 07	元/m²	831. 00	410. 00	
18	智能快递柜		4. 00		4. 00	元/套	2. 00	20000. 00	
19	广告位				0. 00	元/个	1. 00	6000. 00	
20	无障碍坡道	5. 19			5. 19	元/m²	173. 00	300. 00	
21	护栏		43. 20		43. 20	元/m	864. 00	500. 00	
22	衔接道路及通信、供电设施	62. 37			62. 37	元/m²	2079. 00	300. 00	
(二)	清溪半岛	1147. 88	852. 96	0. 00	2000. 84				
1	改造小区道路	490. 92			490. 92	元/m²	16364. 00	300. 00	
2	环境提升	166. 91			166. 91	元/m²	9818. 00	170. 00	
3	改造雨水管网		108. 65		108. 65	元/m	2618. 00	415. 00	
4	改造污水管网		87. 06		87. 06	元/m	2291. 00	380. 00	
5	更换破损落水管		6. 75		6. 75	元/m	450. 00	150. 00	
6	改造路灯		5. 80		5. 80	元/盏	61. 00	950. 00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
7	改造天然气管网		361.10		361.10	元/m	785.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		150.00		150.00	元/套	10.00	150000.00	
11	环卫系统	2.70			2.70	元/个	90.00	300.00	
12	配套用房	304.20			304.20	元/m²	1690.00	1800.00	
13	机动车位 (74 个)	71.04			71.04	元/m²	2220.00	320.00	
14	机动车充电桩		65.00		65.00	元/个	26.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	74.28			74.28	元/m²	1179.00	630.00	
16	非机动车充电桩		11.00		11.00	元/个	110.00	1000.00	
17	健身场地	10.05			10.05	元/m²	245.00	410.00	
18	智能快递柜		2.00		2.00	元/套	1.00	20000.00	
19	广告位		0.60		0.60	元/个	1.00	6000.00	
20	无障碍坡道	3.24			3.24	元/m²	108.00	300.00	
21	护栏		27.00		27.00	元/m	540.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	24.54			24.54	元/m²	818.00	300.00	
(三)	百合蓝鸟苑	729.42	445.02		1174.44				

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
1	改造小区道路	188.19			188.19	元/m²	6273.00	300.00	
2	环境提升	139.09			139.09	元/m²	8182.00	170.00	
3	改造雨水管网		41.67		41.67	元/m	1004.00	415.00	
4	改造污水管网		33.36		33.36	元/m	878.00	380.00	
5	更换破损落水管		3.75		3.75	元/m	250.00	150.00	
6	改造路灯		2.28		2.28	元/盏	24.00	950.00	
7	改造天然气管网		138.46		138.46	元/m	301.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		90.00		90.00	元/套	6.00	150000.00	
11	环卫系统	1.80			1.80	元/个	60.00	300.00	
12	配套用房	211.81			211.81	元/m²	1176.70	1800.00	
13	机动车位 (81 个)	77.76			77.76	元/m²	2430.00	320.00	
14	机动车充电桩		70.00		70.00	元/个	28.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	93.11			93.11	元/m²	1478.00	630.00	
16	非机动车充电桩		14.00		14.00	元/个	140.00	1000.00	
17	健身场地	6.44			6.44	元/m²	157.00	410.00	
18	智能快递柜		8.30		8.30	元/套	1.00	83000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标 (取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
19	广告位		0.20		0.20	元/个	1.00	2000.00	
20	无障碍坡道	1.80			1.80	元/m²	60.00	300.00	
21	护栏		15.00		15.00	元/m	300.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	9.42			9.42	元/m²	314.00	300.00	
(四)	香港城小区	412.88	333.92		746.80				
1	改造小区道路	162.15			162.15	元/m²	5405.00	300.00	
2	环境提升	31.69			31.69	元/m²	1864.00	170.00	
3	改造雨水管网		35.90		35.90	元/m	865.00	415.00	
4	改造污水管网		28.77		28.77	元/m	757.00	380.00	
5	更换破损落水管		1.65		1.65	元/m	110.00	150.00	
6	改造路灯		1.90		1.90	元/盏	20.00	950.00	
7	改造天然气管网		119.60		119.60	元/m	260.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		30.00		30.00	元/套	2.00	150000.00	
11	环卫系统	0.54			0.54	元/个	18.00	300.00	
12	配套用房	48.96			48.96	元/m²	272.01	1800.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
13	机动车位 (69 个)	66.24			66.24	元/m²	2070.00	320.00	
14	机动车充电桩		60.00		60.00	元/个	24.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	83.35			83.35	元/m²	1323.00	630.00	
16	非机动车充电桩		13.00		13.00	元/个	130.00	1000.00	
17	健身场地	11.07			11.07	元/m²	270.00	410.00	
18	智能快递柜		8.30		8.30	元/套	1.00	83000.00	
19	广告位		0.20		0.20	元/个	1.00	2000.00	
20	无障碍坡道	0.78			0.78	元/m²	26.00	300.00	
21	护栏		6.60		6.60	元/m	132.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	8.10			8.10	元/m²	270.00	300.00	
(五)	平天湖水岸花园	645.28	483.37		1128.65				
1	改造小区道路	198.99			198.99	元/m²	6633.00	300.00	
2	环境提升	74.19			74.19	元/m²	4364.00	170.00	
3	改造雨水管网		44.03		44.03	元/m	1061.00	415.00	
4	改造污水管网		35.30		35.30	元/m	929.00	380.00	
5	更换破损落水管		2.18		2.18	元/m	145.00	150.00	
6	改造路灯		2.38		2.38	元/盏	25.00	950.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
7	改造天然气管网		146.28		146.28	元/m	318.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		105.00		105.00	元/套	7.00	150000.00	
11	环卫系统	2.07			2.07	元/个	69.00	300.00	
12	配套用房	173.43			173.43	元/m²	963.50	1800.00	
13	机动车位 (102 个)	97.92			97.92	元/m²	3060.00	320.00	
14	机动车充电桩		90.00		90.00	元/个	36.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	82.22			82.22	元/m²	1305.00	630.00	
16	非机动车充电桩		13.00		13.00	元/个	130.00	1000.00	
17	健身场地	5.45			5.45	元/m²	133.00	410.00	
18	智能快递柜		8.30		8.30	元/套	1.00	83000.00	
19	广告位		0.20		0.20	元/个	1.00	2000.00	
20	无障碍坡道	1.05			1.05	元/m²	35.00	300.00	
21	护栏		8.70		8.70	元/m	174.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	9.96			9.96	元/m²	332.00	300.00	
(六)	台州市场小区	592.68	456.19		1048.87				

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
1	改造小区道路	241.53			241.53	元/m²	8051.00	300.00	
2	环境提升	55.64			55.64	元/m²	3273.00	170.00	
3	改造雨水管网		53.45		53.45	元/m	1288.00	415.00	
4	改造污水管网		42.83		42.83	元/m	1127.00	380.00	
5	更换破损落水管		2.10		2.10	元/m	140.00	150.00	
6	改造路灯		2.85		2.85	元/盏	30.00	950.00	
7	改造天然气管网		177.56		177.56	元/m	386.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		75.00		75.00	元/套	5.00	150000.00	
11	环卫系统	1.35			1.35	元/个	45.00	300.00	
12	配套用房	131.76			131.76	元/m²	732.00	1800.00	
13	机动车位 (48 个)	46.08			46.08	元/m²	1440.00	320.00	
14	机动车充电桩		42.50		42.50	元/个	17.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	99.23			99.23	元/m²	1575.00	630.00	
16	非机动车充电桩		15.00		15.00	元/个	150.00	1000.00	
17	健身场地	3.98			3.98	元/m²	97.00	410.00	
18	智能快递柜		8.30		8.30	元/套	1.00	83000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标 (取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
19	广告位		0.20		0.20	元/个	1.00	2000.00	
20	无障碍坡道	1.02			1.02	元/m²	34.00	300.00	
21	护栏		8.40		8.40	元/m	168.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	12.09			12.09	元/m²	403.00	300.00	
(七)	和谐花园	1238.05	973.12		2211.17				
1	改造小区道路	652.05			652.05	元/m²	21735.00	300.00	
2	环境提升	199.36			199.36	元/m²	11727.00	170.00	
3	改造雨水管网		144.34		144.34	元/m	3478.00	415.00	
4	改造污水管网		115.63		115.63	元/m	3043.00	380.00	
5	更换破损落水管		5.18		5.18	元/m	345.00	150.00	
6	改造路灯		7.79		7.79	元/盏	82.00	950.00	
7	改造天然气管网		479.78		479.78	元/m	1043.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		105.00		105.00	元/套	7.00	150000.00	
11	环卫系统	2.16			2.16	元/个	72.00	300.00	
12	配套用房	264.29			264.29	元/m²	1201.30	2200.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
13	机动车位 (65 个)	62. 40			62. 40	元/m²	1950. 00	320. 00	
14	机动车充电桩		57. 50		57. 50	元/个	23. 00	25000. 00	
15	非机动车车位及车棚	4. 85			4. 85	元/m²	77. 00	630. 00	
16	非机动车充电桩		0. 70		0. 70	元/个	7. 00	1000. 00	
17	健身场地	17. 84			17. 84	元/m²	435. 00	410. 00	
18	智能快递柜		8. 30		8. 30	元/套	1. 00	83000. 00	
19	广告位		0. 20		0. 20	元/个	1. 00	2000. 00	
20	无障碍坡道	2. 49			2. 49	元/m²	83. 00	300. 00	
21	护栏		20. 70		20. 70	元/m	414. 00	500. 00	
22	衔接道路及通信、供电设施	32. 61			32. 61	元/m²	1087. 00	300. 00	
(八)	科苑新村	1077. 54	1044. 11		2121. 65				
1	改造小区道路	646. 77			646. 77	元/m²	21559. 00	300. 00	
2	环境提升	157. 64			157. 64	元/m²	9273. 00	170. 00	
3	改造雨水管网		143. 13		143. 13	元/m	3449. 00	415. 00	
4	改造污水管网		114. 68		114. 68	元/m	3018. 00	380. 00	
5	更换破损落水管		6. 30		6. 30	元/m	420. 00	150. 00	
6	改造路灯		7. 70		7. 70	元/盏	81. 00	950. 00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
7	改造天然气管网		476.10		476.10	元/m	1035.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		180.00		180.00	元/套	12.00	150000.00	
11	环卫系统	2.61			2.61	元/个	87.00	300.00	
12	配套用房	146.52			146.52	元/m²	666.00	2200.00	
13	机动车位 (60 个)	57.60			57.60	元/m²	1800.00	320.00	
14	机动车充电桩		52.50		52.50	元/个	21.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	13.36			13.36	元/m²	212.00	630.00	
16	非机动车充电桩		2.00		2.00	元/个	20.00	1000.00	
17	健身场地	17.67			17.67	元/m²	431.00	410.00	
18	智能快递柜		8.30		8.30	元/套	1.00	83000.00	
19	广告位		0.20		0.20	元/个	1.00	2000.00	
20	无障碍坡道	3.03			3.03	元/m²	101.00	300.00	
21	护栏		25.20		25.20	元/m	504.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	32.34			32.34	元/m²	1078.00	300.00	
(九)	湖光苑	1031.73	977.56		2009.29				

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
1	改造小区道路	624.03			624.03	元/m²	20801.00	300.00	
2	环境提升	201.69			201.69	元/m²	11864.00	170.00	
3	改造雨水管网		138.11		138.11	元/m	3328.00	415.00	
4	改造污水管网		110.66		110.66	元/m	2912.00	380.00	
5	更换破损落水管		6.00		6.00	元/m	400.00	150.00	
6	改造路灯		7.41		7.41	元/盏	78.00	950.00	
7	改造天然气管网		459.08		459.08	元/m	998.00	4600.00	
8	道闸及门禁系统		10.00		10.00	元/套	1.00	100000.00	
9	视频监控系统		18.00		18.00	元/套	1.00	180000.00	
10	消防设施		150.00		150.00	元/套	10.00	150000.00	
11	环卫系统	2.34			2.34	元/个	78.00	300.00	
12	配套用房	99.11			99.11	元/m²	450.50	2200.00	
13	机动车位 (50 个)	48.00			48.00	元/m²	1500.00	320.00	
14	机动车充电桩		45.00		45.00	元/个	18.00	25000.00	
15	非机动车车位及车棚	5.42			5.42	元/m²	86.00	630.00	
16	非机动车充电桩		0.80		0.80	元/个	8.00	1000.00	
17	健身场地	17.06			17.06	元/m²	416.00	410.00	
18	智能快递柜		8.30		8.30	元/套	1.00	83000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标(取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
19	广告位		0.20		0.20	元/个	1.00	2000.00	
20	无障碍坡道	2.88			2.88	元/m²	96.00	300.00	
21	护栏		24.00		24.00	元/m	480.00	500.00	
22	衔接道路及通信、供电设施	31.20			31.20	元/m²	1040.00	300.00	
二	工程建设其他费用			784.20	784.20				
1	工程建设前期费			20.00	20.00				按市场行情估算
2	建设单位管理费			157.54	157.54				财政部财建〔2016〕504号
3	工程监理费			187.26	187.26				《工程勘察设计收费标准》2002年修订
4	勘察设计费			92.21	92.21				国家发改委价格〔2007〕670号文
5	招标代理费			149.66	149.66				计价格(2002)1980号
6	造价费用			39.38	39.38				《工程造价咨询服务收费标准》
7	工程检测费			78.77	78.77				按市场行情估算
8	审计费			15.75	15.75				按工程费用的0.1%计
9	水土保持费			20.00	20.00				按市场行情估算
10	图纸审查费			23.63	23.63				按市场行情估算
三	基本预备费			806.26	806.26				(一+二)*5%
1	基本预备费			806.26	806.26				

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标 (取费标准)			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值	
2	涨价预备费			0.00	0.00				
四	建设期利息及发行费用			186.00	186.00				
1	建设期利息			180.00	180.00				
2	发行费用			6.00	6.00				
五	项目总投资				17530.00				

(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
17530.00	11530.00	0.00	0.00	6000.00	0.00
占总投资比例(%)	65.77%	0.00%	0.00%	34.23%	0.00%

本项目资本金为 11530.00 万元，占项目总投资的 65.77%，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	合计
1	投资计划	10454.40	7075.60	17530.00
1.1	工程费用	9452.12	6301.42	15753.54
1.2	工程建设其他费	470.52	313.68	784.20
1.3	工程预备费	483.76	322.50	806.26
1.4	建设期利息和发行费用	48.00	138.00	186.00
2	资金筹措	10454.40	7075.60	17530.00
2.1	财政资金	7454.40	4075.60	11530.00
2.2	债券资金	3000.00	3000.00	6000.00

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	
	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限
6000.00	3000.00	20 年	3000.00	20 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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
项目总投资		17530.00	10454.40	7075.60
建设投资		17344.00	10406.40	6937.60
建设期利息及发行费用		186.00	48.00	138.00
资金筹措		17530.00	10454.40	7075.60
资本金	通过财政预算安排	11530.00	7454.40	4075.60
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		6000.00	3000.00	3000.00
市场化融资		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）主要为配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

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（2046 年）6 月还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

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）主要为配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

根据池州市统计局公布：根据池州市统计局公布：池州市 2021 年 GDP 增速 10.2%，2022 年 GDP 增速 5.4%，2023 年 GDP 增速 6.5%，近三年 GDP 平均每年增速为 7.37%，本项目增长率按每三年增长 5% 计算。

（1）配套附属用房租赁收入

根据项目建设内容，项目改造完成后预计将存有 9122.01 平方米配套附属用房可用于对外出租，取得相应租赁收入。池州市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。本项目改造的社区附属用房取得的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目中配套用房的说明

现有池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目，建设内容:主要包括对清风、秋浦片区内 9 个老旧小区现状基础设施、便民公共服务设施及周边配套设施进行改造提升，涉及住户 6495 户，住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米，包括小区内配套用房、道路、环境整治、排水管网、燃气、消防、安防、机动车停车位(含充电桩)、非机动车停车位(含车棚、充电桩)、健身场地、无障碍坡道、护栏、智能快递柜等设施，以及小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。

其中拟实施改造的 9122.01 平方米配套用房权属为池州市国有资产，由此产生的运营收入可用于本项目的还本付息。

特此说明。

池州市住房和城乡建设局
2025 年 2 月 26 日





产权归属政府的配套用房面积统计

序号	小区名称	配套用房面积 (m ²)
1	城北花园	1970
2	清溪半岛	1690
3	百合蓝鸟苑小区	1176.7
4	香港城小区	272.01
5	平天湖水岸花园小区	963.5
6	台州市场小区 (包公井花园 2 栋 A1. B1)	732
7	和谐家园	1201.3
8	科苑新村	666
9	湖光苑	450.5
合计		9122.01

通过 58 同网站查询,池州市小区周边商铺出租日租金为 1.00 元/m²-1.67 元/m²,即月租金为 30.00 元/m²-50.10 元/m²。基于谨慎性考虑,选取较低金额租金作为本项目配套附属用房出租月租金,即 30.00 元/m²。并保持每三年上涨 5%。



桃源小区出口, 实小, 各大手机卖场、公司众多!
贵池-乐天玛特 | 百尚购物中心(时代超市后门) | 经营中
社区底商 1层
社区底商 临街 可餐饮 可明火

50m²
建筑面积

2500元/月
1.67元/m²/天



月亮湾小区 周边小区众多 人流量较大
贵池-池州站 | 月亮湾小区 | 空置中
临街门面
临街门面 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区

60m²
建筑面积

2400元/月
1.33元/m²/天



出租贵池凤凰商业广场临街门面
贵池-凤凰商业广场 | 秀山广场小区 | 空置中
临街门面 1-4层
免租2个月 临街门面 临街

395m²
建筑面积

1.19元/月
1元/m²/天

数据来源: 58 同城网站

预计本项目运营期第一年(2027年)配套附属用房出租率为60%，第二年(2028年)出租率为70.00%，第三年(2029年)及以后出租率为80.00%。

经计算，运营期第一年(2027年)配套附属用房出租收入为：

$9122.01 \times 30 \times 12 \times 60\% / 10000 = 197.04$ 万元

(2) 停车位收入

根据池州市发展和改革委员会《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》(池价房〔2013〕56号)文件，车辆停放服务费最高指导标准：露天30元/辆/月；室内40元/辆/月。基于谨慎性和小区改造分布考虑，本项目停车位收入按30元/辆/月计算，并保持每三年上涨5%。

①关于对区政协十三届第一次会议第20号提案的答复

关于对区政协十三届一次会议第20号提案的答复

发布时间：2022-09-30 11:16 来源：贵池区住房和城乡建设局 浏览次数：1088 字体：[大 中 小] 文本下载

章盛委员：

您提出的关于规范小区物业公司停车场收费行为的建议提案(第20号)收悉，现就办理情况答复如下：

一、根据池州市发改委《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》(池价房〔2013〕56号)的规定，车辆停放服务费最高指导价标准：露天30元/辆/月；室内40元/辆/月。对产权(或永久使用权)不属于具体业主的公共停车泊位，可按规定标准另行收取车位场地使用费，最高指导价标准：露天40元/辆/月；室内60元/辆/月。

二、小区地下停车位的租售价格由建设单位制定租售方案，报市房地产交易中心审批，租赁价格按照市场调节价执行，无政府指导价规定范围。目前绿洲桂花城小区产权车位租赁价格为150元/月，人防车位租赁价格为60元/月，车位停放服务费为30元/月；香樟里水岸小区产权车位租赁价格为80元/月(无人防车位)，车位停放服务费为40元/月，均未违反相关规定。

三、香樟里水岸小区，经地质检测后，根据安徽省人民防空工程建设与维护管理规定(安徽省人民政府令第286号)第十三条规定，不能按照规定修建防空地下室的，由建设单位向市、县人民防空主管部门申请易地建设，经市、县人民防空主管部门批准后，缴纳防空地下室易地建设费，由人民防空主管部门统一就近易地修建。目前香樟里水岸小区已经市人防办同意，缴纳了易地建设费，由市人防办易地修建防空地下室。

感谢您对我区物业管理事业的关心支持。

(联系人：李凡，联系电话：2095036)。

数据来源：贵池区住房和城乡建设局

②《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》（池价房〔2013〕56号）

池州市物价局文件

池价房〔2013〕56号

关于进一步明确主城区物业服务 收费有关问题的通知

贵池区物价局、住建委，主城区各物业服务企业：

市物价局、市房产局印发的《池州市主城区物业服务收费管理暂行办法》（池价房〔2009〕135号）实施后，较好地规范了主城区物业服务收费行为，促进了物业服务行业的健康发展，但在城市发展过程中又出现一些新的情况和新的问题。为进一步强化住宅小区物业收费管理，维护广大业主和物业服务企业的合法权益，现将有关问题明确如下：

一、关于步梯住宅楼梯间照明电费问题

（一）无电梯、增压水泵等高能耗设施、设备的步梯住宅，业主享受公共性服务，除向物业服务企业缴纳物业服务费和楼梯间照明电费外，不再承担其它费用。楼梯间照

面许可和物业行政主管部门批准，在小区内公共道路、公用部位（含由物业服务企业负责日常维护管理的住宅小区地下人防工程）划出的停车位，由物业服务企业提供停车管理服务的，可按规定标准收取车辆停放服务费。车辆停放服务费最高指导价标准：露天 30 元/辆·月；室内 40 元/辆·月。业主对车辆有特定保管和看护要求的，由业主与物业服务企业另行签订合同，约定服务内容和收费标准。

对产权（或永久使用权）不属于具体业主的公共停车泊位，可按规定标准另行收取车位场地使用费。车位场地使用费最高指导价标准：露天 40 元/辆·月；室内 60 元/辆·月。车位场地使用费属全体业主所有，其中 30%用于补贴物业管理公共服务费用，70%纳入专项维修资金，但业主大会另有决定的除外。

车辆停放服务费和车位场地使用费具体执行标准，应在物业服务合同中明确。

（二）设置机械停车泊位的，其收费标准向区价格主管部门另行报批。

（三）实施物业管理区域车辆停放服务收费的物业服务企业，应当建立健全车辆停放服务及收费管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视（或监视）和车位日常维护等物业服务工作。

十、本通知由市物价局会市房产事务局解释。

十一、本通知自2013年6月1日起执行。以往文件与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：楼层分摊系数对照表（总楼层数为32层及以下）



抄送：省物价局、省住建厅，市委、市人大、市政府、市政协、市
纪委，各县（管委会）物价局、住建委（房产局）。

池州市物价局

2013年4月25日

（共印150份）

项目完成后，预计可提供720个机动车停车位，涵盖居民6495户。基于谨慎性考虑，预计建成后第一年（2027年）的使用率为50%，第二年（2028年）的使用率为60%，第三年（2029年）及以后的使用率为70%。

小区停车位分布表

序号	小区名称	所在城市及区县	所在街道及社区	停车位数量 (个)
1	城北花园	池州市贵池区	清风街道 城北社区	171
2	清溪半岛	池州市贵池区	清风街道 东湖路社区	74
3	百合蓝鸟苑小区	池州市贵池区	清风街道 沿江社区	81
4	香港城小区	池州市贵池区	秋浦街道 月亮湖社区	69
5	平天湖水岸花园小区	池州市贵池区	秋浦街道 月亮湖社区	102
6	台州市场小区 (包公井花园 2 栋 A1. B1)	池州市贵池区	秋浦街道 九华社区	48
7	和谐家园	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	65
8	科苑新村	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	60
9	湖光苑	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	50

经计算，运营期第一年（2027 年）停车位收入为：

$$720*30*12*50\%/10000=12.96 \text{ 万元。}$$

(3) 充电桩服务费收入

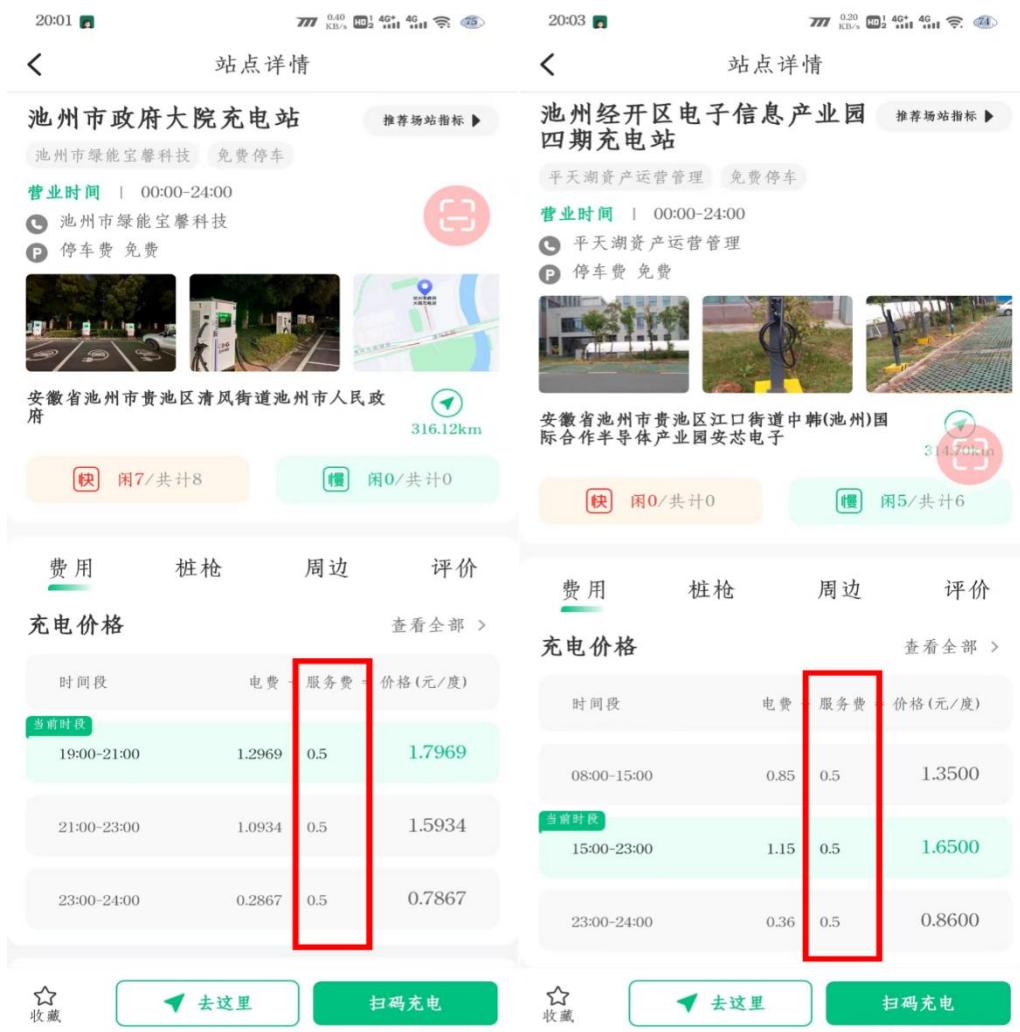
根据项目建设内容，项目共设置充电桩 252 个。按照规划设计，本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩。

小区充电桩分布表

序号	小区名称	所在城市及区县	所在街道及社区	充电桩(个)
1	城北花园	池州市贵池区	清风街道 城北社区	60
2	清溪半岛	池州市贵池区	清风街道 东湖路社区	26
3	百合蓝鸟苑小区	池州市贵池区	清风街道 沿江社区	28
4	香港城小区	池州市贵池区	秋浦街道 月亮湖社区	24

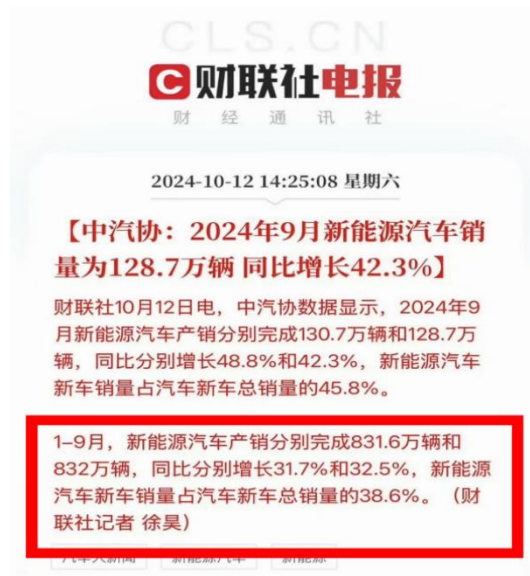
序号	小区名称	所在城市及区县	所在街道及社区	充电桩(个)
5	平天湖水岸花园小区	池州市贵池区	秋浦街道 月亮湖社区	36
6	台州市场小区(包公井 花园2栋A1.B1)	池州市贵池区	秋浦街道 九华社区	17
7	和谐家园	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	23
8	科苑新村	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	21
9	湖光苑	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	18

充电桩收入包含电费和服务费两部分，而电费主要为代收收入，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过安徽省经济信息中心（安徽省电子政务中心）上线的安徽充换电 APP，调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩服务费为 0.5 元/度。基于谨慎性、项目区位和使用场景考虑，本项目充电桩服务费收入按 0.5 元/度计算，并保持每三年增长 5%。



数据来源：安徽充换电 APP

根据公安部交通管理局 2024 年 1 月公布的全国机动车保有量数据公告, 2023 年新注册登记新能源汽车占新注册汽车数量的 30.25%; 财联社报道 2024 年 1-9 月新能源汽车销量占汽车总销量的 38.6%, 产销同比增长超 30%; 安徽日报 2024 年 1 月公布的 2023 年安徽省 1-11 月新能源汽车产销同比增长超 60%。基于新能源汽车高速发展的市场因素和谨慎性的考虑, 充电桩日使用量按 3 小时/天, 一年按 365 天计算。



数据来源：财经通讯社



中华人民共和国公安部
Ministry of Public Security of the People's Republic of China



首页 机构设置 警务信息 办事服务 警民互动

当前位置： 首页 > 数据信息 > 交管数据 > 正文

全国机动车保有量达4.35亿辆 驾驶人达5.23亿人 新能源汽车保有量超过2000万辆

时间： 2024年01月11日 来源：公安部交通管理局 字体： 大 中 小 分享到：

据公安部统计，2023年全国机动车保有量达4.35亿辆，其中汽车3.36亿辆；机动车驾驶人达5.23亿人，其中汽车驾驶人4.86亿人。2023年全国新注册登记机动车3480万辆，新领证驾驶人2429万人。

新注册登记汽车2456万辆，新注册登记量已连续10年超过2000万辆。2023年全国新注册登记机动车3480万辆，比2022年增加1.6万辆，增长0.05%。其中，新注册登记汽车2456万辆，比2022年增加133万辆，增长5.73%，自2014年以来已连续10年新注册登记量超过2000万辆。

全国94个城市汽车保有量超过100万辆。全国有94个城市的汽车保有量超过百万辆，与2022年相比增加10个城市，其中43个城市超200万辆，25个城市超300万辆，成都、北京、重庆、上海、苏州等5个城市超过500万辆。

新能源汽车保有量达2041万辆，全年新注册登记743万辆。截至2023年底，全国新能源汽车保有量达2041万辆，占汽车总量的6.07%；其中纯电动汽车保有量1552万辆，占新能源汽车保有量的76.04%。2023年新注册登记新能源汽车743万辆，占新注册登记汽车数量的30.25%，与2022年相比增加207万辆，增长38.76%，从2019年的120万辆到2023年的743万辆，呈高速增长态势。

数据来源：中华人民共和国公安部交通管理局

索引号: 00298627-2/202401-00023
主题分类: 安徽省人民政府办公厅
发文机关: 安徽省人民政府办公厅
标题: 全省汽车产销快速增长
发文字号:

信息分类: 年度计划进展
成文日期: 2024/01/02
发布日期: 2024/01/02
关键词:

全省汽车产销快速增长

2023年1月至11月新能源汽车产销分别同比增长63.2%和65.6%

来源: 安徽日报

字号: 大 中 小 打印 分享 收藏

“安徽造”汽车加速疾驰，首位产业蓬勃发展。

记者从全省发展和改革委员会获悉：2023年以来，安徽汽车产销总量保持稳步增长、经营效益明显提升。2023年1月至11月，全省汽车产销分别完成217.8万辆和292.4万辆，同比分别增长42.7%和55.5%，其中新能源汽车产销分别完成78万辆和79.1万辆，同比分别增长63.2%和65.6%，汽车出口104.5万辆，同比增长80.9%，产业发展形势喜人。

数据来源：安徽日报

本项目涵盖改造居民户数为 6495 户，基于谨慎性考虑，预计运营期第一年（2027 年）充电桩使用率为 40%，第二年（2028 年）充电桩使用率为 50%，第三年（2029 年）及以后充电桩使用率为 60%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）机动车充电桩（服务费）收入为 $252 \times 0.5 \text{ 元/度} \times 60 \text{ kw} \cdot \text{h} \times 3 \text{ 小时} \times 365 \text{ 天} \times 40\% / 10000 = 326.59$ 万元。

（3）广告位租赁收入

根据项目建设内容，项目共存有 9 个广告位用于对外出租。

根据易播网查询，池州市灯箱广告位收费标准情况为 1520 元/个/月，合肥市社区同类广告收费标准为 2500 元/个/月，基于谨慎性考虑，本项目广告位按照 1000 元/个/月计算月租金，并保持每三年

增长 5%。预计运营期第一年（2027 年）出租率为 45%，第二年（2028 年）出租率为 50%，第三年（2029 年）及以后出租率为 55%。

小区广告位分布表

序号	小区名称	所在城市及区县	所在街道及社区	充电桩(个)
1	城北花园	池州市贵池区	清风街道 城北社区	1
2	清溪半岛	池州市贵池区	清风街道 东湖路社区	1
3	百合蓝鸟苑小区	池州市贵池区	清风街道 沿江社区	1
4	香港城小区	池州市贵池区	秋浦街道 月亮湖社区	1
5	平天湖水岸花园小区	池州市贵池区	秋浦街道 月亮湖社区	1
6	台州市场小区（包公井 花园 2 栋 A1. B1）	池州市贵池区	秋浦街道 九华社区	1
7	和谐家园	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	1
8	科苑新村	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	1
9	湖光苑	池州市贵池区	秋浦街道 湖心社区	1

池州市商超出入口灯箱广告



计算：380*4=1520元/月/面

刊例价：380元/面/周

所在地区：安徽>池州

资源类型：商超/卖场>灯箱

资源规格：383mm (L) *1622mm (H)

资源标签：合肥百大

资源文档下载

加入询价单

合肥市社区停车场出入口道闸广告



刊例价：2500元/月/块

所在地区：安徽>合肥

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：3.5m (L) *0.63m (H)

资源标签：住宅小区 停车场道闸

资源文档下载

加入询价单

数据来源：易播网

经计算，运营期第一年广告位租赁收入为

$9 \times 1000 \times 12 \times 45\% / 10000 = 4.86$ 万元。

3. 经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2025 年至 2046 年）内经营收入为 17216.35 万元，其中：配套附属用房出租收入为 5790.76 万元，停车位收入为 398.96 万元，充电桩服务费收入为 10895.08 万元，广告位租赁收入为 131.55 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

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
一	经营收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
1	配套附属用房租赁收入	5790.76	197.04	229.87	262.71	275.85	275.85	275.85	289.69	289.69	289.69	304.14
	附属用房规模 (m ²)		9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01
	附属用房出租单价 (元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	增值税销项税 (9%)	478.15	16.27	18.98	21.69	22.78	22.78	22.78	23.92	23.92	23.92	25.11
2	停车位收入	398.96	12.96	15.55	18.14	19.05	19.05	19.05	20.01	20.01	20.01	21.00
	停车位数量 (个)		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	停车位标准 (元/个/月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	使用率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	增值税销项税 (9%)	32.90	1.07	1.28	1.50	1.57	1.57	1.57	1.65	1.65	1.65	1.73
3	充电桩服务费收入	10895.08	326.59	408.24	489.89	519.28	519.28	519.28	548.67	548.67	548.67	578.07
	充电桩数量		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
	服务费单价 (元/千瓦时)		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	充电桩功率 (千瓦时)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用量 (小时/天)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

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
	使用天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	使用率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	增值税销项税（13%）	1253.40	37.57	46.97	56.36	59.74	59.74	59.74	63.12	63.12	63.12	66.50
4	广告位租赁收入	131.55	4.86	5.40	5.94	6.24	6.24	6.24	6.55	6.55	6.55	6.88
	广告位数量		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	广告位收费标准（元/个/月）		1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50	1102.50	1102.50	1157.63
	出租率		45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	增值税销项税（9%）	10.91	0.40	0.45	0.49	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54	0.57
	收入合计	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
1	配套附属用房租赁收入	5790.76	304.14	304.14	319.37	319.37	319.37	335.31	335.31	335.31	352.04	176.02
	附属用房规模（m ² ）		9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01
	附属用房出租单价（元/m ² /月）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	增值税销项税（9%）	478.15	25.11	25.11	26.37	26.37	26.37	27.69	27.69	27.69	29.07	14.53
2	停车位收入	398.96	21.00	21.00	22.06	22.06	22.06	23.16	23.16	23.16	24.31	12.16
	停车位数量（个）		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	停车位标准（元/个/月）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	增值税销项税（9%）	32.90	1.73	1.73	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01	1.00
3	充电桩服务费收入	10895.08	578.07	578.07	607.46	607.46	607.46	636.85	636.85	636.85	666.25	333.12
	充电桩数量		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
	服务费单价（元/千瓦时）		0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
	充电桩功率（千瓦时）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	日使用量（小时/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	增值税销项税（13%）	1253.40	66.50	66.50	69.88	69.88	69.88	73.27	73.27	73.27	76.65	38.32
4	广告位租赁收入	131.55	6.88	6.88	7.22	7.22	7.22	7.58	7.58	7.58	7.96	3.98
	广告位数量		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	广告位收费标准（元/个/月）		1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51	1276.29	1276.29	1276.29	1340.10	1340.10
	出租率		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	增值税销项税（9%）	10.91	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.33
	收入合计	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28

5.1.2 项目成本

本项目总成本主要由运营成本、固定资产折旧费和财务费用组成。其中，经营成本包括人员经费、水电费、维修费、管理费及其他费用。

1. 经营成本测算

(1) 人员经费

工资及福利费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备日常管理人员 9 人，根据池州市统计局对外公开的《2023 年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资》显示：2023 年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资 96920 元。本项目参照池州市前三季度地区生产总值增速对年平均工资进行同步调整，预测 2024 年人均工资，即 $96920 \times (1 + 6.4\%) = 103122.90$ 元，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年人员经费按 12 万元/人计算，预计人员经费每三年上涨 5%。

当前位置： 网站首页 > 池州市统计局 > 统计公开 > 统计信息

2023年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资96920元

浏览次数： 1613 信息来源： 人口和社会科技统计科 发布时间： 2024-07-24 09:22

2023年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资为96920元，与2022年的95852元相比，增加了1068元，同比名义增长1.1%，扣除物价因素影响，2023年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资实际增长1%。其中，在岗职工年平均工资100753元，同比名义增长2.2%，扣除物价因素影响，在岗职工年平均工资实际增长2.1%。

数据来源：池州市统计局

经济运行稳中提质 锚定目标持续发力——2024年前三季度池州市经济运行情况系列分析之一

发布时间：2024-10-29 16:17 来源：池州市统计局 浏览次数：355 字体：[大 中 小]

 文本下载

前三季度，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，有效落实稳经济一揽子政策，经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展。

一、经济运行总体情况

前三季度，全市实现生产总值 878.2亿元，按不变价格计算，同比增长6.4%。其中，第一产业增加值 51.5亿元，增长3.4%；第二产业增加值406.1亿元，增长8.5%；第三产业增加值420.6亿元，增长4.8%。

图 1 池州市前三季度经济运行主要指标完成情况（按可比口径）

数据来源：池州市统计局

经计算，运营期第一年（2027 年）的人员经费为 $12 \times 9 = 108.00$ 万元。

（2）水电费

本项目不考虑项目本身的水电费，考虑配备的工作人员生活用水电费和室外用水电费。该项目定员按 9 人考虑，依据建设内容中对本项目能耗测算可知，项目投入使用后，年耗电量为 42.62 万 Kw.h，年耗水量 2.62 万吨

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》和国网池州供电公司公布的《安徽省居民电价表》，非居民用水水费为 3.48 元/吨，基于谨慎性考虑，水费按 4.0 元/吨计；非居民用电电费为 0.56-0.59 元/kW·h，基于谨慎性考虑电费按 0.65 元/kW·h 计；水电费每三年上涨 5%。

供水销售价格以及收费依据

项目 价格 用水类别	基本水价	随水价代收费用			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)	居民住宅生活用水
	2.62 (第三级)				3.9 (第三级)	
						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：商贸、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
非居民生活用水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	
						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
特种用水	3.2	0.08	1.4	0.5	5.18	

注：（1）执行依据池价服[2013]98号文件，池价商[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

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】





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量周期，月度滚动使用。新装、变更用电的“一户一表”居民用户，实际用电不满一年的，以当月至年底时间为一个计量周期。
	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最低生活保障对象家庭、特困供养人员和最低生活保障边缘家庭，每户每月分别给予15度免费用电量补贴，按现行居民电价标准执行，采取先收后返的办法落实。
3.“一户多人口”人数满5人及以上的，可申请每户每月增加100度阶梯电量基数。即第一档电量为0-280度，第二档电量为281-450度，第三档电量为451度及以上。人数满7人及以上的，也可选择申请执行居民合表电价。

安徽省居民电价表（非分时）

数据来源：国网池州供电公司

经计算，运营期第一年（2027 年）水电费为：

$2.62 \times 4.0 + 42.62 \times 0.65 = 38.18$ 万元。

(3) 维修费

项目建成后，需对机器设备、场地、停车场等进行维护修理。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计算。本项目总投资为 17530.00 万元，其中建安工程折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $17530 \times (1-5\%) / 30 = 555.12$ 万元。

经计算，运营期第一年（2027 年）修理费为 $555.12 \times 5\% = 27.76$ 万元。

（4）管理费及其他费用

管理费及其他费用指在生产运营过程中所发生的各项费用，包括办公费、管理费及其他。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目此项费用按经营收入的 3% 计算。

经计算，运营期第一年（2027 年）管理费及其他费用为 $541.45 \times 3\% = 16.24$ 万元。

2. 固定资产折旧费

本项目总投资为 17530.00 万元，其中建安工程折旧年限按 30 年计算，残值率为 5% 采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $17530 \times (1-5\%) / 30 = 555.12$ 万元。本项目运营期第一年（2027 年）固定资产折旧费为 $17530 \times (1-5\%) / 30 = 555.12$ 万元。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）固定资产折旧费为 555.12 万元。

3. 财务费用

本项目计划发行债券 6000.00 万元，占项目总投资的 34.23%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年，2026 年发行 3000.00 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，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）利息支出（不含建设期利息）为 3600.00 万元。

备注：发行费用已计入总投资中，不再重复计算。

4. 项目总成本

综上所述，本项目在计算期内（2025 年-2046 年）的项目总成本为 18856.30 万元，其中运营成本为 4343.47 万元，财务费用为 3420.00 万元，固定资产折旧费为 11092.83 万元。具体详见《项目成本费用估算表》

备注：本项目计划申请非标专项债券 6000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $6000.00 \times 1\text{‰} = 6.00$ 万元。发行费用已计入建设期投资中，此处不再重复计算。

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
一	运营成本	4343.47	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59	224.17
1	人员经费	2420.55	108.00	108.00	108.00	113.40	113.40	113.40	119.07	119.07	119.07	125.01
	员工人数 (人)		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	薪酬标准 (万元/年)		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
2	水电费	851.72	38.18	38.18	38.18	39.98	39.98	39.98	41.81	41.81	41.81	44.10
	水费	234.81	10.48	10.48	10.48	11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13
	年用水量 (万吨)		2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
	单价 (元/吨)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	电费	616.91	27.70	27.70	27.70	28.98	28.98	28.98	30.26	30.26	30.26	31.97
	年用电量 (万度)		42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62
	单价 (元/度)		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75
3	维修费 (暂按折旧费的 5%计提)	554.72	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
4	管理费用及其他费用 (暂按收入的 3%计提)	516.48	16.24	19.77	23.30	24.61	24.61	24.61	25.95	25.95	25.95	27.30
二	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12

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
三	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	利息支出	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四	总成本	18856.30	925.30	928.83	932.36	940.87	940.87	940.87	949.71	949.71	949.71	959.29

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									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	4343.47	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
1	人员经费	2420.55	125.01	125.01	131.22	131.22	131.22	137.79	137.79	137.79	144.72	72.36
	员工人数（人）		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	薪酬标准（万元/年）		13.89	13.89	14.58	14.58	14.58	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08
2	水电费	851.72	44.10	44.10	46.40	46.40	46.40	48.73	48.73	48.73	49.41	24.71
	水费	234.81	12.13	12.13	12.73	12.73	12.73	13.36	13.36	13.36	14.04	7.02
	年用水量（万吨）		2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
	单价（元/吨）		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36
	电费	616.91	31.97	31.97	33.67	33.67	33.67	35.37	35.37	35.37	35.37	17.69
	年用电量（万度）		42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62
	单价（元/度）		0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
3	维修费（暂按折旧费的5%计提）	554.72	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	41.16	27.76	27.76	27.76	13.88
4	管理费用及其他费用（暂按收入的3%计提）	516.48	27.30	27.30	28.68	28.68	28.68	30.09	30.09	30.09	31.52	15.76
二	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	823.11	555.12	555.12	555.12	277.56

序号	项目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
三	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
	利息支出	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
四	总成本	18856.30	959.29	959.29	969.18	969.18	969.18	1260.88	979.49	979.49	943.53	449.27

5.1.3 项目利润

项目在计算期内（2025 年-2046 年）经营收入为 17216.35 万元，税金及附加为 663.79 万元，应交增值税为 219.09 万元，项目总成本费用为 18856.30 万元（经营成本为 4343.47 万元，财务费用为 3420.00 万元，固定资产折旧费为 11092.83 万元），所得税为 0.00 万元。由此可得，本项目的净利润总额为-2522.83 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
1	经营收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
2	税金及附加	663.79	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
3	增值税	219.09	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	18856.30	925.30	928.83	932.36	940.87	940.87	940.87	949.71	949.71	949.71	959.29
4.1	运营成本	4343.47	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59	224.17
4.2	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12
4.3	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
5	利润总额	-2522.83	-405.54	-295.08	-184.60	-150.82	-150.82	-150.82	-116.68	-116.68	-116.68	-82.68
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-2522.83	-405.54	-295.08	-184.60	-150.82	-150.82	-150.82	-116.68	-116.68	-116.68	-82.68

利润估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
2	税金及附加	663.79	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	44.80	51.03	25.52
3	增值税	219.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.75	102.24	51.10
4	总成本费用	18856.30	959.29	959.29	969.18	969.18	969.18	1260.88	979.49	979.49	943.53	449.27
4.1	运营成本	4343.47	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
4.2	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	823.11	555.12	555.12	555.12	277.56
4.3	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
5	利润总额	-2522.83	-82.68	-82.68	-48.23	-48.23	-48.23	-294.89	-13.50	-87.14	-46.24	-0.61
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-2522.83	-82.68	-82.68	-48.23	-48.23	-48.23	-294.89	-13.50	-87.14	-46.24	-0.61

5.1.4 相关税费

1. 增值税：本项目配套附属用房出租收入增值税率为 9%，停车位收入增值税税率为 9%，充电桩收入增值税税率为 13%，广告位租赁收入为 9%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，增值税税率为 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：本项目属池州市本级项目，城市建设维护税税率为 7%。

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. 关于房产税的税率：

房产税按不含税收入的 12%计算房产税。

6. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）相关税费合计为 882.88 万元。其中税金与附加为 663.79 万元（城市建设维护税为 15.34 万元，教育税、地方教育税附加为 10.96 万元，房产税为 637.49 万元）。增值税为 219.09 万元。所得税为 0.00 万元。详见下表《相关税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	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
1	税金与附加	663.79	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
1.1	城市建设维护税（7%）	15.34	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（3%，2%）	10.96	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（12%）	637.49	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
2	增值税	219.09	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	1775.36	55.31	67.68	80.04	84.61	84.61	84.61	89.23	89.23	89.23	93.91
2.2	增值税进项税	108.84	4.65	4.85	5.05	5.23	5.23	5.23	5.41	5.41	5.41	5.61
2.3	期初可抵扣进项税		1447.43	1396.77	1333.94	1258.95	1179.57	1100.19	1020.81	936.99	853.17	769.35
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	相关税费合计	882.88	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48

相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金与附加	663.79	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	44.80	51.03	25.52
1.1	城市建设维护税（7%）	15.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.60	7.16	3.58
1.2	教育税、地方教育税（3%，2%）	10.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.29	5.11	2.56
1.3	房产税（12%）	637.49	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	36.91	38.76	19.38
2	增值税	219.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.75	102.24	51.10
2.1	增值税销项税	1775.36	93.91	93.91	98.67	98.67	98.67	103.50	103.50	103.50	108.39	54.18
2.2	增值税进项税	108.84	5.61	5.61	5.82	5.82	5.82	6.79	6.03	6.03	6.15	3.08
2.3	期初可抵扣进项税		681.05	592.75	504.45	411.60	318.75	225.90	129.19	31.72	0.00	0.00
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	相关税费合计	882.88	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	110.55	153.27	76.62

5.1.5 项目可偿债收益

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）项目收入为 17216.35 万元，项目经营成本为 4343.47 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 882.88 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=17216.35-4343.47-882.88=11990.00 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	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
1	项目收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
1.1	经营收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
2	项目运营成本	4343.47	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59	224.17
3	占用项目偿债收益的相关税费	882.88	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
4	项目可偿债收益	11990.00	329.58	440.04	550.52	584.30	584.30	584.30	618.44	618.44	618.44	652.44

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
1.1	经营收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
2	项目运营成本	4343.47	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
3	占用项目偿债收益的相关税费	882.88	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	110.55	153.27	76.62
4	项目可偿债收益	11990.00	652.44	652.44	686.89	686.89	686.89	708.22	721.62	647.98	643.88	321.95

（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 6000.00 万元，发行期限 20 年；
2. 债券发行费用为发行面值的 1‰，按 6.00 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，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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. 2025 年支付 3000.00 万元债券半年期利息。2025 年支付本息金额为 45.00 万元。
2. 2026 年支付 3000.00 万元债券一年期利息和 3000.00 万元债券半年期利息。2026 年支付本息金额为 135.00 万元。
3. 自 2027 年至 2044 年，每年支付 6000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 180.00 万元。
4. 2045 年支付 3000.00 万元债券一年期利息和 3000.00 万元债券半年期利息；支付 3000.00 万元债券本金。2045 年支付本息金额为 3135.00 万元。

5. 2046 年支付 3000.00 万元债券半年期利息，支付 3000.00 万元债券本金 2046 年支付本息金额为 3045.00 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 9600.00 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		3000.00		3000.00	3.00%	45.00	45.00
2026 年	3000.00	3000.00		6000.00	3.00%	135.00	135.00
2027 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2028 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2029 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2030 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2031 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2032 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2033 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2034 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2035 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2036 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2037 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2038 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2039 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2040 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00

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	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2042 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2043 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2044 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2045 年	6000.00		3000.00	3000.00	3.00%	135.00	3135.00
2046 年	3000.00		3000.00	0.00	3.00%	45.00	3045.00
合计		6000.00	6000.00			3600.00	9600.00

5.2.2 偿债计划

本项目计划发行债券 6000.00 万元，占项目总投资的 34.23%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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 3000.00 万元债券半年期利息和发行费用。2025 年支付本息金额为 48.00 万元。

2. 2026 年支付 3000.00 万元债券一年期利息、3000.00 万元债券半年期利息和发行费用。2026 年支付本息金额为 138.00 万元。

3. 自 2027 年至 2044 年，每年支付 6000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 180.00 万元。

4. 2045 年支付 3000.00 万元债券一年期利息和 3000.00 万元债券半年期利息；支付 3000.00 万元债券本金。2045 年支付本息金额为 3135.00 万元。

5. 2046 年支付 3000.00 万元债券半年期利息，支付 3000.00 万元债券本金。2046 年支付本息金额为 3045.00 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 9606.00 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	发行费用	应付利息	偿债金额
2025 年	0.00	3000.00	0.00	3000.00	3.00	45.00	48.00
2026 年	3000.00	3000.00	0.00	6000.00	3.00	135.00	138.00
2027 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2028 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2029 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2030 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2031 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2032 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2033 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2034 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2035 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2036 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2037 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2038 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2039 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2040 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00

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	发行费用	应付利息	偿债金额
2041 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2042 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2043 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2044 年	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	180.00	180.00
2045 年	6000.00	0.00	3000.00	3000.00	0.00	135.00	3135.00
2046 年	3000.00	0.00	3000.00	0.00	0.00	45.00	3045.00
合计		6000.00	6000.00		6.00	3600.00	9606.00

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	6000.00
专项债券利息总额	3600.00
专项债券本息总额	9600.00
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	6000.00
总债务利息	3600.00
总债务本息	9600.00

（三）偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

$$\begin{aligned} &1. \text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ &= 11990.00 / 17530.00 = 0.68 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &2. \text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ &= 11990.00 / 9600.00 = 1.25 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &3. \text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ &= 11990.00 / 6000.00 = 2.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &4. \text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} \\ &= 11990.00 / 9600.00 = 1.25 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &5. \text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ &= 11990.00 / 6000.00 = 2.00 \end{aligned}$$

（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 2046 年）现金流入为 34746.35 万元，其中，资本金流入为 11530.00 万元，债券资金流入为 6000.00 万元，项目收入流入为 17216.35 万元（专项收入流入为 17216.35 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）现金流出为 32176.35 万元，其中，建设期静态投资流出为 17350.00 万元，运营成本支出为 4343.47 万元，相关税费为 882.88 万元，债务还本付息为 9600.00 万元（专项债券还本付息为 9600.00 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 2046 年）净现金流量为 2570.00 万元，期末累计现金结存额为 2570.00 万元。具体详见《项目现金流量表》。

项目现金流量表

单位：万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	34746.35	10454.40	7075.60	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92
资本金流入	11530.00	7454.40	4075.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财政预算资金流入	11530.00	7454.40	4075.60									
其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00											
用于资本金的专项债券资金	0.00											
债务资金流入	6000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券资金流入	6000.00	3000.00	3000.00									
市场化融资流入	0.00											
项目收入流入	17216.35	0.00	0.00	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92
政府性基金收入流入	0.00											
专项收入流入	17216.35	0.00	0.00	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92
现金流入总额	34746.35	10454.40	7075.60	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92
现金流出	32176.35	10454.40	7075.60	391.87	399.02	406.16	416.12	416.12	416.12	426.48	426.48	426.48
建设期静态投资流出	17350.00	10409.40	6940.60									
运营成本支出	4343.47	0.00	0.00	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59
相关税费	882.88	0.00	0.00	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
债务还本付息	9600.00	45.00	135.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
专项债券还本付息	9600.00	45.00	135.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
专项债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券利息	3600.00	45.00	135.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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
市场化融资还本	0.00											
市场化融资付息	0.00											
现金流出总额	32176.35	10454.40	7075.60	391.87	399.02	406.16	416.12	416.12	416.12	426.48	426.48	426.48
现金净流量	2570.00	0.00	0.00	149.58	260.04	370.52	404.30	404.30	404.30	438.44	438.44	438.44
当年现金净流入		0.00	0.00	149.58	260.04	370.52	404.30	404.30	404.30	438.44	438.44	438.44
期末累计现金结存额	2570.00	0.00	0.00	149.58	409.62	780.14	1184.44	1588.74	1993.04	2431.48	2869.92	3308.36

项目现金流量表（续上表）

单位：万元

年度	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	34746.35	910.09	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
资本金流入	11530.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财政预算资金流入	11530.00											
其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00											
用于资本金的专项债券资金	0.00											
债务资金流入	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券资金流入	6000.00											
市场化融资流入	0.00											
项目收入流入	17216.35	910.09	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
政府性基金收入流入	0.00											
专项收入流入	17216.35	910.09	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
现金流入总额	34746.35	910.09	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
现金流出	32176.35	437.65	437.65	437.65	449.22	449.22	449.22	474.68	461.28	534.92	3541.68	3248.33
建设期静态投资流出	17350.00											
运营成本支出	4343.47	224.17	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
相关税费	882.88	33.48	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	110.55	153.27	76.62

年度	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
债务还本付息	9600.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	3135.00	3045.00
专项债券还本付息	9600.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	3135.00	3045.00
专项债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3000.00
专项债券利息	3600.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
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
市场化融资还本	0.00											
市场化融资付息	0.00											
现金流出总额	32176.35	437.65	437.65	437.65	449.22	449.22	449.22	474.68	461.28	534.92	3541.68	3248.33
现金净流量	2570.00	472.44	472.44	472.44	506.89	506.89	506.89	528.22	541.62	467.98	-2491.12	-2723.05
当年现金净流入		472.44	472.44	472.44	506.89	506.89	506.89	528.22	541.62	467.98	-2491.12	-2723.05
期末累计现金结存额	2570.00	3780.80	4253.24	4725.68	5232.57	5739.46	6246.35	6774.57	7316.19	7784.17	5293.05	2570.00

5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025 年至 2046 年）累计可用于还本付息的金
额为 11990.00 万元，累计还本付息总额为 9600.00 万元，测算覆盖
本息倍数为 1.25 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	税金及附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2025 年	0.00	45.00	45.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	135.00	135.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	180.00	180.00	541.45	21.69	190.18	0.00	329.58
2028 年	0.00	180.00	180.00	659.06	25.31	193.71	0.00	440.04
2029 年	0.00	180.00	180.00	776.68	28.92	197.24	0.00	550.52
2030 年	0.00	180.00	180.00	820.42	30.37	205.75	0.00	584.30
2031 年	0.00	180.00	180.00	820.42	30.37	205.75	0.00	584.30
2032 年	0.00	180.00	180.00	820.42	30.37	205.75	0.00	584.30
2033 年	0.00	180.00	180.00	864.92	31.89	214.59	0.00	618.44
2034 年	0.00	180.00	180.00	864.92	31.89	214.59	0.00	618.44
2035 年	0.00	180.00	180.00	864.92	31.89	214.59	0.00	618.44
2036 年	0.00	180.00	180.00	910.09	33.48	224.17	0.00	652.44
2037 年	0.00	180.00	180.00	910.09	33.48	224.17	0.00	652.44
2038 年	0.00	180.00	180.00	910.09	33.48	224.17	0.00	652.44
2039 年	0.00	180.00	180.00	956.11	35.16	234.06	0.00	686.89

年度	融资本息支付			项目还款来源				
	本金	利息	合计	项目收入	税金与附加、增 值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2040 年	0.00	180.00	180.00	956.11	35.16	234.06	0.00	686.89
2041 年	0.00	180.00	180.00	956.11	35.16	234.06	0.00	686.89
2042 年	0.00	180.00	180.00	1002.90	36.91	257.77	0.00	708.22
2043 年	0.00	180.00	180.00	1002.90	36.91	244.37	0.00	721.62
2044 年	0.00	180.00	180.00	1002.90	110.55	244.37	0.00	647.98
2045 年	3000.00	135.00	3135.00	1050.56	153.27	253.41	0.00	643.88
2046 年	3000.00	45.00	3045.00	525.28	76.62	126.71	0.00	321.95
合计	6000.00	3600.00	9600.00	17216.35	882.88	4343.47	0.00	11990.00
本息覆盖倍数	1.25							

5.4.3 压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）运营净收益=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费
=17216.35-4343.47-882.88=11990.00 万元。

考虑到运营净收益变动因素，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	10791.00	11390.50	11990.00
偿债资金合计	10791.00	11390.50	11990.00
债券还本付息额	9600.00	9600.00	9600.00
债券本息覆盖率	1.12	1.19	1.25

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 1.12 到 1.25。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清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目投资规模较大，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2046年）运营净收益=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费
=17216.35-4343.47-882.88=11990.00万元。

考虑到运营净收益变动因素，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	10791.00	11390.50	11990.00
偿债资金合计	10791.00	11390.50	11990.00
债券还本付息额	9600.00	9600.00	9600.00
债券本息覆盖率	1.12	1.19	1.25

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 1.12 到 1.25。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，池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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）“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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）“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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

“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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

“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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

“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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) 池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目施工/运营最新情况说明。

(3) “池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

(4) “池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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“池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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。