

---

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施  
配套建设项目专项债券

实  
施  
方  
案

实施单位：全椒县住房和城乡建设局

主管部门：全椒县住房和城乡建设局

财政部门：全椒县财政局

2024 年 5 月 16 日

# 目录

一、实施方案概要.....	3
二、发行人及项目实施方简介.....	5
（一）区域情况简介.....	5
（二）区域经济情况.....	5
（三）区域财政收支情况.....	6
（四）项目实施计划.....	7
三、项目基本情况.....	9
（一）建设目标.....	9
（二）建设地点.....	9
（三）建设内容及规模.....	9
（四）项目实施计划.....	10
四、项目建设方案.....	11
（一）建设依据.....	11
（二）工程方案.....	11
主要环境污染因素及其环保方案.....	25
五、项目重大经济效益分析.....	27
（一）经济效益分析.....	27
（二）社会效益分析.....	27
六、项目投资概算及资金筹措.....	28
（一）投资概算.....	28
（二）项目建设计划.....	33
（三）资金筹措方案.....	33
七、项目预期收益测算.....	34
（一）项目收入测算.....	34
（二）项目成本及税金测算.....	38

(三) 项目净收益的预测.....	40
<b>八、项目融资计划 .....</b>	<b>47</b>
(一) 项目债券融资本息.....	47
(二) 融资平衡情况.....	47
(三) 资金平衡压力测试.....	48
<b>九、债券发行方案.....</b>	<b>50</b>
(一) 发行依据.....	50
(二) 发行计划.....	51
(三) 发行场所.....	52
(四) 品种和数量.....	52
(五) 兑付安排.....	52
(六) 发行费 .....	52
(七) 承销或招投标.....	52
(八) 信息披露计划.....	52
<b>十、资金管理方案.....</b>	<b>54</b>
(一) 主管部门及职责.....	54
(二) 资金流入管理.....	54
(三) 资金流出管理.....	54
(四) 资金预算绩效评价.....	55
<b>十一、项目风险及应对措施.....</b>	<b>56</b>
(一) 风险识别.....	56
(二) 风险清单.....	56
(三) 风险防范措施.....	58
(四) 社会风险结论.....	59
(五) 投资者权益保障措施.....	59
<b>附件：事前绩效评估报告 .....</b>	<b>64</b>

## 一、实施方案概要

国家发展改革委、住房城乡建设部联合印发《长江三角洲城市群发展规划》(发改规划[2016]1176 号)，为深入实施《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，全面落实《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》，进一步发挥滁州比较优势，深度融入长三角一体化发展国家战略，滁州市制定《滁州市实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动方案》，推进现代服务业融合发展，**加快物流、商贸、科创、旅游等一体化建设。**

十九大以来，一系列国家级有利于物流的政策措施的发布与持续实施，将对改善物流业发展软硬件环境，提高物流业发展水平，促进企业提高物流效率，转变经济发展方式等带来重要影响，为物流园区开展优质高效的物流业务创造了良好的产业环境。

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目规划总占地面积 174.39 亩，主要为电商物流园区和仓储物流区，项目将为大墅产业新城发展提供完善的物流基础设施配套。主要包括电商物流园区总建筑面积 78439.5 平方米，物流仓储区总建筑面积 103700 平方米。

本项目区通过物流园建设，重构镇区产业结构，在提升产业价值和产业能力、促进产业升级、聚集人口与资本、调整区域经济结构等方面具有独特功能，补齐镇区物流设施薄弱的短板，提高了城市综合承载力，加速了城市公共服务设施的配套，为大墅镇城市发展空间的扩大和资源要素的集聚提供了一定助力。项目建设推动了大墅产业新城的发展，推动其打造成城乡融合发展的重要枢纽平台、乡村振兴的重要信息资

金技术源泉。

本项目工程计划建设时间为 3 年，2022 年 2 月-2025 年 2 月。

本项目总投资为 90,203.00 万元，其中：工程费用 71,665.51 万元，工程其他费用 9,784.08 万元，预备费 6,433.41 万元。建设期利息 2,320.00 万元。

项目总投资 90,203.00 万元，其中申请政府专项债券金额为 44,000.00 万元，占总投资比例为 48.78%；项目资本金配套 46,203.00 万元，占总投资比例为 51.22%。

经全椒县政府同意，本项目拟发行专项债券 44,000.00 万元，根据项目的实施计划分三年发行，其中：2022 年 6 月已发行金额为 3,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.91%），2023 年 7 月已发行金额为 4,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.74%），2024 年拟发行金额为 37,000.00 万元（本批次发行 2,000.00 万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率 3.50%，期限二十年），每半年支付一次利息，到期偿还本金。本项目还本付息金额 71,869.00 万元，债券存续期内项目预计实现净收益 96,006.88 万元，融资本息覆盖倍数为 1.34。

二、发行人及项目实施方简介

（一）区域情况简介

全椒，位于安徽省东部，西汉置县，古称椒邑，至今已有 2200 多年。全县辖 10 个镇和 1 个省级经济开发区，国土面积 1568 平方公里，人口约 48 万人。处于南京都市圈核心层，是安徽省东向发展战略的门户县。全县人口 48 万，1568 平方公里的土地上，五分之四以上是连绵不断的低山丘陵，境内河汉纵横，最大的两条河流滁河与襄河直入长江。历史上的全椒，素有“江淮背腹，吴楚冲衢”之称，是古代吴楚两地的交通要道。相传古帝高阳氏在此创立了古椒国，《路史•国名记》高阳氏后中有“椒”的记载，春秋时椒国演变为楚国的椒邑。全椒置县，始于西汉，《汉书•地理志》云：汉高帝四年即公元前 203 年置全椒县，隶属九江郡，迄今已 2200 多年。

（二）区域经济情况

全椒县经济状况			
2021-2023 年经济基本情况			
项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	315.3	336.6	353.7
地区生产总值增速（%）	10.8	4.3	7.5
其中：第一产业（亿元）	29.97	31.2	30.4
第二产业（亿元）	138.37	152.6	154.3
第三产业（亿元）	146.95	152.8	169.0
产业结构			
第一产业（%）	9.5	2.7	8.6
第二产业（%）	43.89	8.1	43.6

第三产业（%）	46.61	1.3	47.8
固定资产投资（亿元）			
进出口总额（万美元）	36228	39666	39470
进口额（万美元）	2723	3547	2838
出口额（万美元）	33504	36119	36632
社会消费品零售总额（亿元）	174.6	181.9	199.8
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	36533	38677	41133
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	17779	19032	20574
居民消费价格指数（上年=100）	/	/	/
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	/	/	/
工业生产者购进价格指数（上年=101）	/	/	/
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	322.2	367.6	432.5
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	316.9	362.5	425.1

### （三）区域财政收支情况

全椒县财政收支状况			
2021 年-2023 年财政收支状况（万元）			
	2021 年	2022 年	2023 年
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	226,833.00	245,341.00	270000
一般公共预算支出	395,803.00	451,162.00	460595
地方政府一般债券收入	33,008.00	3,865.00	3263
地方政府一般债券还本支出	26,427.00	28,643.00	37388
转移性收入	/		
转移性支出			
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	257,706.00	100,055.00	132900
政府性基金支出	273,403.00	266,425.00	298198
地方政府专项债券收入	142,057.00	152,300.00	152000
地方政府专项债券还本支出	30360	27,889.00	25261

(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入			
国有资本经营支出			
三、地方政府债务状况			
截至 2023 年底地方政府债务余额	1086079		
2023 年底地方政府债务限额	1111000.38		

#### (四) 项目实施计划

##### 1、已完成的前期工作

本项目前期工作进展情况如下：

表 2-1 项目前期工作情况表

序号	报批手续	取得时间	备注
1	立项批复	2022 年 2 月 22 日	详见附件一：立项批复
2	用地相关文件	2020 年-2022 年 2 月 24 日	详见附件二：用地相关文件
3	环评报告及批复	2022 年 2 月 22 日	详见附件三：环评报告及批复
4	可研批复	2022 年 2 月 23 日	详见附件四：可研批复

##### 2、项目建设进度计划

本项目建设进度如下，项目预计于 2022 年 7 月开工，其中子项：

表 2-2 项目建设进度计划表

序号	工作内容	预计完成时间
1	前期工作	2022. 6
2	项目开工	2022. 7
3	项目完工	2025. 2
4	项目竣工验收	2025. 2
5	开始运营	2025. 3

项目总投资 90203.00 万元，其中申请政府专项债券金额为 44000.00 万元，占总投资比例为 48.78%；项目资本金配套 46203.00 万元，占总投资比例为 51.22%。



### 3、项目实施单位

本项目主管部门、实施单位均为全椒县住房和城乡建设局。

### 三、项目基本情况

#### （一）建设目标

本项目以电商仓储物流服务为基础，提供更多的增值服务，将提供特色服务作为自身的核心竞争力，同时整合大宗物资多式联运业务、服务物流市场需求、降低企业物流成本水平，增强实体经济活力的需要，补齐镇区物流短板，实现大墅产业新城高质量发展，打造“以产兴城、以城带产、共建共享”的物流新高地。

#### （二）建设地点

滁州市全椒县大墅镇。

#### （三）建设内容及规模

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目规划总占地面积 174.39 亩，其中电商物流园区总建筑面积 78439.5 平方米，包括电商物流园综合楼 40256.3 平方米，展示中心、洽谈楼等 20753.2 平方米，管理用房及其他用房 350 平方米，室外配套大通路等路网工程、给排水、变配电、绿化等基础设施；物流仓储区总建筑面积 103700 平方米，包括仓库及加工用房 103592 平方米，综合配套用房 108 平方米，室外配套道路、给排水、变配电、绿化等基础设施。电商物流园区设置停车位 960 个，物流仓储区设置机动车停车位 550 个。

表 3-1 主要建设内容明细表

项目名称	单位	规模	备注
电商物流园区			
总占地面积	m <sup>2</sup>	37595.20	56.39 亩
总建筑面积	m <sup>2</sup>	78439.5	
地上建筑面积	m <sup>2</sup>	61359.5	
计容面积	m <sup>2</sup>	61009.5	

电商物流园综合楼	m²	40256.3	
展示中心、洽谈楼等	m²	20753.2	
门卫（不计容）	m²	50	
设备用房（不计容）	m²	100	
配电房（不计容）	m²	200	
地下建筑面积	m²	17080	
地下车库	m²	12784.835	
人防工程	m²	4295.165	
容积率		1.62	
建筑占地面积	m²	11920.00	
建筑密度	%	31.71	
绿地率	%	15	
机动车停车位	个	960	
地上	个	122	
地下	个	838	
非机动车停车位	个	1234	
广告位（牌）	个	1600	
<b>物流仓储基地区</b>			
总占地面积		78667.06	约 118 亩
总建筑面积	m²	103700	
仓储及加工用房	m²	103592	
综合配套用房	m²	108	
机动车停车位	个	550	
非机动车停车位	个	150	
绿地率	%	12.6	
容积率		1.30	

本项目总投资为 90,203.00 万元，其中：工程费用 71,665.51 万元，工程其他费用 9,784.08 万元，预备费 6,433.41 万元。建设期利息 2,320.00 万元。

#### （四）项目实施计划

本项目工程建设时间为 3 年，2022 年 2 月-2025 年 2 月。

---

## 四、项目建设方案

### （一）建设依据

#### 设计依据

《办公建筑设计规范》 JGJ67—2006；  
《民用建筑设计通则》 GB50352-2005；  
《建筑设计防火规范》 GB50016—2006；  
《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011；  
《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012；  
《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010；  
《砌体结构设计规范》 GB50003-2011；  
《混凝土结构设计规范》 GB50010-2010；  
《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2001；  
《建筑地基处理技术规范》 JGJ79-2002；  
《建筑桩基技术规范》 JGJ94-2008；  
《建筑工程抗震设防分类标准》（GB 50223-2008）；

国家和地方现行的其它有关规范、规程和标准。

### （二）工程方案

#### 1、总平面设计

结合周边布局，合理进行功能分区。电商物流园的综合楼部分按照《滁州市控制性详细规划通则》要求，进行日照间距退让，满足办公要求。沿街商业主体断开，避免沿街界面的单调性，同时将办公综合楼与商业综合体进行功能分离，便于后期运营管理。沿章辉路布置

办公楼，沿彭林路设展示中心等。同时通过设置多维度的活动场地，丰富建筑的空间层次，建筑主体沿街界面做减法形成退台，设置休息娱乐空间，丰富空间品质。屋顶作为建筑重要的一部分，通过设置各种活动空间，吸引人流，解决建筑上部空间人气较弱的局面。

物流园区则主要为物流仓储用房，建设以资源合理利用为原则，按照集约化、企业化、市场化、商品化的经营模式，建设集现代化仓储物流、综合保障为一体的现代示范物流园区。

项目总平面布置适应物流作业的需求、保证物流动线流程顺畅、确保物流作业及配套系统完整；力求与外部运输、供水、供电等线路的进厂方向相互协调；为通风、排水、采光、安全、卫生、绿化、美化等的布置创造有利条件；合理确定各功能区的边界与面积；主要货流与主要人流避免交叉。





## 2、建筑设计

建筑立面采用现代建筑风格，米白为主色调。高层办公建筑以竖向线条为主，玻璃幕墙与金属铝板虚实结合，使建筑整体简约大气、尽显时代气息。内部多层独栋建筑采用错层设计，白色的石材墙面与玻璃体块穿插组合，形成层次丰富的建筑空间，活泼而时尚。物流仓库则

建筑抗震设防类别为标准设防类（丙类），建筑结构安全等级为二级，地基基础设计等级为甲级，耐火等级为一级、屋面及地下防水等级为一级；墙柱砼强度等级为 C30；梁板砼强度等级均为 C30；外墙外保温。

墙体工程：内外墙除注明均采用 200 厚非承重煤矸石空心砖（电

---

梯井道周边墙体除钢筋砼墙体外均采用煤矸石实心砖),墙身防潮层,在室内地坪下 60 处做 20 厚 1:2 水泥砂浆内加 5%防水剂的防潮层,室内地坪标高变化处防潮层应重叠搭接,并在高低差埋土一侧(迎水面)的墙身做竖向 20 厚 1:2 水泥砂浆(内加 5%防水剂)防潮层。内外墙体砌筑砂浆应饱满,外墙面粉刷砂浆中掺水泥量 5%的防水剂,并加聚丙烯防裂抗渗纤维。

屋面防水:执行《屋面工程技术规范》(GB50345-2012)的规定,屋面防水等级为 I 级。屋面的阴角处、天沟、落水管口周围及设备基础等处增设一道附加防水层,泛水高度大于 250mm;出屋面井(烟)道周边同屋面结构一起整浇一道钢筋砼防水圈,高度应高出防水面层 250mm。

外墙防水:外围护结构应做好防水构造,外墙体在两种不同材料交接处采用 500mm,镀锌钢丝网(网眼尺寸 10mm×10mm)抹灰层,保温层上的粉刷面层须与保温系统相匹配,确保抗裂、防水、防渗效果;面砖、涂料外墙保温饰面均设分隔缝,系统变形缝口部采用耐候密封胶封缝,确保防水质量,穿过外墙防水层的管道采用附止水环的套管。外墙与屋面交接处应设置高 $\geq 300$ mm 宽度同墙体同宽的 C20 素混凝土防水翻梁。

外门窗防水:外窗台内高外低,泛水坡度不小于 10%,严防倒返水;门窗框与外墙饰面间留 7×5(宽×深)mm 的凹槽,外墙壁门窗樘与墙体之间缝隙用发泡聚氨酯等弹性材料分层嵌填密实。

### 3、结构设计

#### (1) 风荷载、雪荷载

根据《建筑结构荷载规范》(GB5009-2012)和《高层建筑混凝土结构技术规程》(JGJ3-2010),本工程取 50 年一遇的基本风压

---

$W=0.4\text{kN/m}^2$ ；地面粗糙度 b 类，风荷载体形系数  $u=1.3$ ，雪荷载  $S=0.35\text{kN/m}^2$ ；风压高度变化系数按《建筑结构荷载规范》(GB5009-2012)取值。

## (2) 建筑抗震设防及结构抗震等级

根据《建筑抗震设防分类标准》，本工程属丙类建筑。工程场地类别为 II 类。本工程所在地区抗震设防烈度为 6 度以下，不进行地震效应验算。本工程为钢筋混凝土剪力墙结构。

## (3) 结构使用年限与结构安全等级

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》第 1.0.5，1.0.8 条的规定，本工程的结构设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级，结构重要性系数数为  $\gamma=1.0$ 。

根据《建筑地基基础设计规范》(GB5007-2011)第文 0.1 条，本工程地基基础设计等级甲级。

## (4) 结构构件的耐火等级

建筑耐火等级为一级，柱的耐火极限为 1.0 小时，梁的耐火极限为 2.0 小时，板的耐火极限为 1.5 小时。

## (5) 混凝土结构的耐久性要求

根据《混凝土结构设计规范》的规定，与水和土壤直接接触的混凝土构件的环境类别为二类，其余混凝土构件的环境类别为一类。

# 4、配套辅助工程

## (1) 道路系统设计

### 1) 对外交通出入口的布置



---

物流园区出入口设置两个，规划采用不完全人车分流的道路系统形式。

电商物流园地块共设三个机动车出入口，综合楼生活区车辆出入口设置于彭林路与章辉路，展示中心车辆入口设置于彭林路。场地内设置环线车道满足消防，分别靠近道路附近设置地下车库出入口，用户可地面就近停车，也可直接驶入地库，减少对场地内部交通影响。物流仓储区地块设两个出入口，场地设置环形车道满足消防要求。

## 2) 路网规划

结合园区内部布置方式以及基地外围过境道路交通，基地内主干道采用环形道路形式，宽约 4-6 米。外部周边道路宽 15-30 米。

## 3) 停车场布置

停车场为生态停车场，主要分布于各建筑物附近。

## 4) 道路工程方案

项目道路分主干道、次干道和支路，路面结构为沥青路面。

路面结构具体为：4cm AC-13C 细粒式沥青混凝土+5cmAC-20C 中粒式沥青混凝土+36cm5%水泥稳定碎石（两层，每层 18cm）+20cm 级配碎石。路基设计依据密实、均匀、稳定的原则，路槽底面土基设计回弹模量值宜大于或等于 30MPa，特殊情况不得小于 25MPa，不能满足上述要求时应采取措施提高土基强度。土质路基压实采用重型击实标准控制，压实度不应低于 95%。路基边坡的坡度在填方路段为 1:1.5，挖方路段为 1:1。

在道路急弯、陡坡等地段按国家规范要求设置标志牌，并在道路全段设置标线。标志牌面下边距地面不小于 2.0m，并不得侵入道路建

---

筑限界。分别设警告、禁令、指示、导向标志。

## （2）绿化工程

道路两侧线形绿化。园区道路是连接内外交通的纽带，道路绿化应满足庇荫、防尘、降低噪音、交通运输安全及美观等要求，乔木以7~10m为宜，高度不宜低于4m，保证行车和行人及生产安全。要充分发挥植物的形体色彩美，选择适生树种和乡土树种，有层次地布置好乔木、花灌木、绿篱、宿根花卉，形成既壮观又美丽的绿色长廊。

绿化工程应注重自然和谐，要充分利用地势高差，既减少挖填土方，对土壤的破坏，又顺势造就跌级起伏的效果。为保证行人安全，增设人行步道，也创造众多局部观景休息空间。靠道路一侧的绿化通过植物绿篱，以隔音隔尘，弱化车流带来的压抑感。要充分利用地形的跌宕起伏，将绿意层层蔓延，创造丰富多彩、富有立体层次感的植物空间。使生态融入城市，为人们创造出空气新鲜、环境优美的游憩场所，增强城市生态园林景观的形象。

## （3）停车场

道路出入口设置在靠近市政道路位置，该停车场拟建设为生态停车场，停车位穿插在绿化景观中，沿道路两边设置停车位，地面铺设植草砖。通过在停车场内设置必要的交通标志标线以作为指示停车位和行驶通道的范围。

泊车位采用结构为：8cm 透水透气环保嵌草砖铺装+3cm 砂垫层+15cm 天然砂砾石或级配碎石，周边种植高大乔木。

停车场内部道路路面结构为：4cm AC-13C 细粒式沥青混凝土

---

+5cmAC-20C 中粒式沥青混凝土+32cm5%水泥稳定碎石（两层，每层16cm）+18cm 级配碎石。

智能化管理系统：实现停车收费、满位显示、车辆保管、自动统计与核算收入等功能。

整个停车场与周边环境融为一体。在停车场内建筑设计风格力求与景区文脉相协调，体现交通建筑的个性，色彩淡雅、注重细部设计，与景观互相映衬。

#### **（4）无障碍工程**

本工程设计在无障碍设计方面依据《无障碍设计规范》(GB50763-2012) 的规定，在下列部位设无障碍设施。

道路设计全部考虑了无障碍设计的要求，设有坡道和导盲板，为残疾人的活动提供方便。

建筑单体各建筑首层入口部分均按有关规范进行无障碍设计考虑，方便出入。单体室内外高差为 300mm，均在设置台阶的同时设置无障碍坡道，坡道净宽及坡度均满足规范要求，扶手栏杆下端设高 50mm 的坡道安全阻挡。水平与垂直交通，公共走道最小净宽便于轮椅通行。道路设计全部考虑了无障碍设计的要求，设有大量的坡道和导盲板。无障碍通路、停车位、建筑入口、电梯、残疾人厕所等无障碍设施的位置及走向，均设置国际通用的无障碍标志牌。

### **5、公用工程**

#### **（1）给排水工程**

##### **1) 给水工程**

---

为保障项目进行，项目区周边基础设施配套不断完善，给水系统将连入市政给水官网，园内给水系统拟利用市政给水管网直供，为保证供水的可靠性，给水管道在基地内呈环状布置。考虑到供水的水质，生活给水与室内消防给水分设管道系统。为充分利用市政水作为消防水，室外地上消火栓设置在基地的给水管道上。给水管采用 PVC 管，以杜绝水质的二次污染。

给水管网管材 DN50，采用镀锌钢管，丝扣连接。埋地钢管防腐采用普通级聚乙烯胶带防腐。生活给水系统主要供装置内职工生活饮用水、洗涤用水等。给水管采用 PP-R 塑料管，专用粘接剂连接

## 2) 排水工程

排水系统分为两套系统，实行“雨污分流”。

生活污水主要来自于职工日常生活废水，可经过深度处理后通过污水管网排入当地污水处理厂处理后排放。

建筑屋面雨水采用重力流方式汇集到基地雨水收集池（收集池前设置初期雨水弃流池），经过滤处理后用于室外绿化及道路的冲洗。室外场地雨水及超过重现期的屋面雨水排至室外雨水检查井，最终排入市政雨水管网。

## 3) 设备及管材

给水相关设备均选用国产优质产品，室内管材中生活给水管采用 PP-R 塑料管，专用粘接剂连接；生活污水排水管及雨水排水管采用 PVC-U 塑料排水管；室内消防给水管网采用热镀锌钢管。生活给水管采用 PE 给水塑料管，污水管采用双壁波纹管。

---

## （2）供电工程

项目供电来自工业园变电站，引入两路独立 10KV 电源供电，两路电源同时工作，以电缆埋地方式进入基地内变配电房。

基地的消防水泵、主要单体建筑的防排烟设备、消防报警系统及主要通道照明用电为二级负荷，其余为三级负荷。应急照明、消防设备用电采用双回路供电。

供电系统：低压配电系统采用树干和放射相结合方式，分层分区配电。

功率因数：由于建筑物内照明电设备功率因数较低设计采用无功功率就地自动补偿方式，以达到减少主干线容量，节约电能目的。

根据《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）规定，结合装置环境特征、当地气象条件、地质及雷电活动情况，防雷等级按第二类工业建、构筑物考虑，采用装设在建筑物上的不大于  $10\times 10$  或  $12\times 8$  的避雷网格或避雷针，利用建筑物构造柱内两根不小于  $\phi 16$  的主筋或金属构件作为引下线，混凝土基础内主筋作接地装置；并通过引下线与接地装置相连。35kV 系统采用 IT 接地制式；400/220V 低压配电系统采用 TN-C-S 接地制式。所有接地部分连接成一个接地系统，接地电阻不大于  $1\Omega$ 。电动机将通过供电电缆的 PE 芯线进行接地，电缆桥架内设置专用接地线，并与接地系统相连。

## （3）人防工程

人防部分平时功能为汽车库，战时功能为核六级甲类二等人员掩蔽部。整个人防工程分两个防护单元。平时按汽车库设计。

---

生活给水管采用内外壁热浸镀锌钢管。螺纹连接。排水管选用低压给水铸铁管，石棉水泥接口。压力排水管选用焊接钢管，管道需拆卸处用法兰连接。

引入管穿外墙，刚性密闭套管，防护阀门，污水泵，防爆地漏。

防护阀门的公称压力不应小于 1.0MPa。阀芯为不锈钢材质的闸阀或截止阀。人防围护结构内侧距离阀门的近端面不应大于 200MM，并应有明显的启闭标志。

本工程未设平时人员生产和生活等用水设施。战时人防地下人员掩蔽所主要用水为人员生活饮用水及口部的洗消用水。战时防护单元内设有水箱，手摇泵供战时用水，临战前将水箱贮水。水箱采用不锈钢材质。

## 6、消防工程

在总图布置上按防火规范确保防火间距。在建筑设计上按防火规范设置防火墙和防火门，疏散距离、疏散楼梯、疏散宽度均满足规范要求，采用不燃和难燃建筑材料。

根据《建筑设计防火规范》GB50016-2011，本工程室外消防用水量 25L/s，室外消火栓给水管网与生活给水管网合用，室外消防管网布置成环状，环网上适当位置设室外消火栓。室外消火栓的间距在 120m 以内，均分别设于主轴道路和副轴道路边缘，遇到火警时，消防车辆可以沿主、副轴道进行消防救援。

根据《建筑设计防火规范》，室内消火栓用水定额为 15L/s，火灾延续时间按 2h 计，火灾次数为一次，一次灭火用水量为 108m<sup>3</sup>/h。

室内消火栓管网系统独立设置，管道布置成环状。屋顶设消防

---

水箱，以保证火灾初期前 10 分钟的用水量  $18\text{m}^3$ 。水箱设置高度应高出最不利点消火栓 7m。水箱容积  $25\text{m}^3$ 。室外设两套 SQ100 型水泵接合器，与室内消火栓环网连通，供消防车加压之用。所有消火栓箱均设有手动启动消防水泵的启动按钮。

根据《建筑灭火器配置设计规范》在必要的部位设置气体灭火装置。根据规范要求，对变电所及高、低压配电室等采用二氧化碳全淹没灭火系统进行消防，设计标准  $>40\%$  ( $1.09\text{kg}/\text{m}^3$  含损耗等)。二氧化碳灭火系统由储存容器、容器阀、单向阀、集流管、选择阀和喷头组成。对各设备间、生产车间、研发楼等均按《建筑灭火器配置设计规范》要求，配置手提式或推车灭火器。在规范要求设置应急照明的部位或区域，均设置火灾应急照明和疏散指示标志。

本工程设智能二总线制集中报警及联动系统一套，集中报警控制器可以显示其火灾报警信号，并能在火灾发生时，自动或手动启停相关的消防设备，显示出其工作状态。

消防通讯及消防广播系统各处设置的手动报警按钮附设有电话插座，经总线接入消防控制室的消防通讯设备，为平时检修及火灾时指挥灭火用，消防控制室另设 119 直通电话一门，供火灾时直接向消防部门报警用。消防控制室设消防广播系统一套，供火灾时指挥人员疏散用。

## 7、节能设计

坚持节约与开发并举，把节约放在首位的方针，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。认真贯彻国家产业政策和行

业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，充分考虑能源二次使用和资源综合利用，以求最大限度地节约能源和资源。

随着项目的开发，项目区对自来水需求量将逐步增长，为保障项目区长足发展，对最高日需水量进行估算。经测算项目建成后，项目区年用水量为 0.34 万吨。年用电量为 593.59 万度。

项目综合能耗指标表

能源种类	单位	实物量	当量值	
			折标系数	tce
电力	万 kW.h	593.59	0.1229kgce/kW.h	729.52
新鲜水	万 m <sup>3</sup>	0.34	0.0857kgce/t	0.29
合计综合能耗（tce）				<b>729.81</b>

（1）建筑节能

建筑节能根据国家《关于进一步推进墙体材料革新和推广节能建筑的通知》、《公共建筑节能设计标准》，本项目通过以下措施达到节能：

1) 建筑按设计根据《安徽省建筑节能管理办法》、服务性工程建筑和办公楼等建筑按《安徽省公共建筑节能设计标准》的要求进行设计。

2) 注重房屋的建筑节能，在建设中将从房屋的结构等多方面考虑建筑节能。通过合理布置房屋的朝向、通风、采光、保温等措施达到节能效果：

建筑物的朝向采用南北或接近南北向。条式建筑物的体形系数基



---

本不超过 0.35，点式建筑物不超过 0.40。

建筑群的规划布置、建筑物的平面布置有利于自然通风。

强化建筑自然采光设计，维护墙体上采用高、低双层采光窗，可节省 15%照明电量。

维护结构各部分的传热系数和热惰性指标均符合有关规定。做好墙体、屋面、门窗工程的保温，窗墙比不超过 40%，维护墙体采用双层保温新型建材。

## （2）电气节能

1) 变压器选用 S<sub>13</sub> 型节能变压器，负荷率在 80%左右，处于经济运行状态。各用能单位尽量靠近负荷中心，减少路耗。

2) 低压电器柜在低配室内和低配电柜并列安装，低压侧的功率因素自动补偿到 0.9 以上。

3) 照明灯具选用新型的高效节能型日光灯分片控制。

## （3）节水措施

该项目在建设和运营中，采用节水等器材设备；节水的卫生洁具、节水龙头、节水阀门等。采取有效的节水措施、制定节水管理制度。在日常管理和工作岗位中实行经济目标责任制，做到防止跑、冒、滴、漏，以降低水资源的损耗。具体从以下方面着手：

### 1) 绿化及节约灌溉

本工程项目绿化用采用节水型微灌设施，对项目区的用水进行循环利用，以达到节约用水的目的。

### 2) 采用新型的节水器具

公共卫生间采用液压脚踏式蹲式大便器、壁挂式免冲型小便器、台式洗手盆等。所有器具满足《节水型生活用水器具》CJ164 及《节水型产品技术条件与管理通则》GB/T18870 的要求。

8、环境保护

认真贯彻执行国家的有关环境保护法律法规，做到污染防治工程与主体工程同时设计，同时施工，同时投入使用。

- (1) 施工期间原料不肆意堆放，应保持整洁有序。
- (2) 工程竣工后及时拆除各种临时工棚、设施，并将现场整理干净。
- (3) 建设适当数量的公厕，并设废物箱，保持周围环境的洁净。
- (4) 施工阶段主要环境污染因素及其环保方案见下表：

主要环境污染因素及其环保方案

环境因素	环境保护管理方案
噪声	1、结构施工阶段，尽量选用低噪音环保混凝土振动棒和有消声降噪的施工机械；各类管道安装临时固定要牢靠。强噪声施工机具必须采用有效措施如添加抑制器； 2、现场搬运材料、模板、除等，针对材质采取措施，轻拿轻放； 3、钢构件卸车、安装时，尽量避免钢结构构件间的碰撞； 4、购置噪音监测仪，专人定期监测，发现超标立即整改。
粉尘	1、现场运输道路进行硬化，场区内进行绿化，覆盖易扬尘地面； 2、成立文明施工保洁队，配备洒水设备，做好压尘、降尘工作； 3、建筑垃圾分类存放，及时清运，清运时适量洒水，降低扬尘； 4、现场供暖采用清洁燃料。
运输遗洒	1、道路出入口设清洗槽，车辆离开现场前应清洗轮胎、底盘的泥土；

---

	<p>2、车辆不超载，并覆盖严密，严防遗洒，一旦发现遗洒，及时组织人力清扫。</p> <p>3、混凝土罐车出场前清洗下料斗。</p>
--	--

---

## 五、项目重大经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1、本项目的建设，电商物流产业将带动区域新的经济增长，增加周边招商引资项目的吸引力，对区域经济发展具有十分重大的积极意义。

2、项目物流园依托现有交通资源，规划建设专业化标准化仓储资源、期现互转交割仓、多式联运设施、区域分拨配送等物流设施，同时配套物流服务，是整合大宗物资多式联运业务、服务现代物流市场需求、降低企业物流成本水平，增强实体经济活力的需要。

3、本项目建设和运营对所在地居民创造了大量的创业机会和大批的就业岗位，直接增加居民收入。

### （二）社会效益分析

1、本项目建成后，将提升城市形象，大大增加该区域招商引资的吸引力，加强了基础设施建设，改善了住居环境和条件，为当地居民增加大量无形的财富。

2、本项目的建设，将促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善本地区的基础设施和公共服务。项目的建成带动了产业集聚，增值了土地价值，填补了基础设施投资缺口，能够进一步完善当地基础设施和公共服务设施水平，加快周边项目的开发进程和城市发展。

---

## 六、项目投资概算及资金筹措

### （一）投资概算

本项目总投资为 90,203.00 万元，其中：工程费用 71,665.51 万元，工程其他费用 9,784.08 万元，预备费 6,433.41 万元。建设期利息 2,320.00 万元。

表 6- 1 投资建设概算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位价 值 (元)
一	工程费用	67756.87	3839.19	69.45	0.00	71665.51			
1	电商物流园区	33984.03	1469.01	69.45	0.00	35522.49			
1.1	主体工程	26601.12	0.00	0.00	0.00	26601.12			
1.1.1	电商物流园综合楼	12640.48		0.00	0.00	12640.48			
	土建工程	8856.39				8856.39	40256.30	平方米	2200.00
	装修工程	1610.25				1610.25	40256.30	平方米	400.00
	电气工程	1408.97				1408.97	40256.30	平方米	350.00
	给排水工程	724.61				724.61	40256.30	平方米	180.00
	通风工程	40.26				40.26	40256.30	平方米	10.00
1.1.2	展示中心、洽谈楼等	6724.04				6724.04			
	土建工程	4565.70				4565.70	20753.20	平方米	2200.00
	装修工程	1037.66				1037.66	20753.20	平方米	500.00
	电气工程	726.36				726.36	20753.20	平方米	350.00
	给排水工程	373.56				373.56	20753.20	平方米	180.00
	通风工程	20.75				20.75	20753.20	平方米	10.00
1.1.4	门卫、设备用房、配电房等	63.00				63.00	350.00	平方米	1800.00
1.1.5	地下建筑面积	7173.60				7173.60			
	土建工程	6148.80				6148.80	17080.00	平方米	3600.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值 (元)
	装修工程	170.80				170.80	17080.00	平方米	100.00
	电气工程	307.44				307.44	17080.00	平方米	180.00
	给排水工程	409.92				409.92	17080.00	平方米	240.00
	通风工程	136.64				136.64	17080.00	平方米	80.00
<b>1.2</b>	<b>室外配套基础设施</b>	<b>7382.91</b>	<b>1469.01</b>	<b>69.45</b>	<b>0.00</b>	<b>8921.37</b>			
1.2.1	室外管网工程		645.13	32.26		677.39	12406	平方米	520.00
1.2.2	消防工程		99.25	4.96		104.21	12406.42	平方米	80.00
1.2.3	通信工程		49.63	2.48		52.11	12406.42	平方米	40.00
1.2.4	配电工程		522.00	26.10		548.10	1.00	项	5220000.00
1.2.5	停车场及硬化工程	507.54				507.54	11279	平方米	450.00
1.2.6	道路工程	6678.00				6678.00	63000	平方米	1060.00
1.2.7	绿化工程	197.37				197.37	5639	平方米	350.00
1.2.8	其他附属设施		80.00			80.00	1600	个	500.00
1.2.9	环卫设施		73.00	3.65		76.65	1.00	项	730000.00
<b>2</b>	<b>仓储加工区</b>	<b>33772.85</b>	<b>2370.18</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>36143.02</b>			
2.1	主体工程	24680.60	0.00	0.00	0.00	24680.60	103700.00		
2.1.1	仓储加工用房	24654.90	0.00	0.00	0.00	24654.90			
	土建工程	20718.40				20718.40	103592.00	平方米	2000.00
	装修工程	1553.88				1553.88	103592.00	平方米	150.00
	电气工程	2279.02				2279.02	103592.00	平方米	220.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值 (元)
	给排水工程	103.59				103.59	103592.00	平方米	10.00
2.1.2	综合配套用房	25.70				25.70			
	土建工程	21.60				21.60	108.00	平方米	2000.00
	装修工程	1.62				1.62	108.00	平方米	150.00
	电气工程	2.38				2.38	108.00	平方米	220.00
	给排水工程	0.11				0.11	108.00	平方米	10.00
2.2	室外配套基础设施	9092.25	2370.18	0.00	0.00	11462.42			
	室外管网工程		1349.93			1349.93	25960.13	平方米	520.00
	消防工程		207.68			207.68	25960.13	平方米	80.00
	通信工程		103.84			103.84	25960.13	平方米	40.00
	配电工程		620.00			620.00	1.00	项	6200000.00
	配套道路工程	7950.00				7950.00	75000.00	平方米	1060.00
	停车场及硬化工程	944.00				944.00	23600.12	平方米	400.00
	绿化工程	198.24				198.24	9912.05	平方米	200.00
	环卫设施		88.73			88.73	1.00	项	887300.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	9784.08	9784.08			
1	项目前期费用（建议书、可研等）				71.67	71.67			
2	建设单位管理费				713.32	713.32			
3	勘察设计费				1774.70	1774.70			
4	监理费				859.99	859.99			



序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位价 值 (元)
5	招标代理服务费				45.48	45.48			
6	工程造价咨询费				429.99	429.99			
7	安评、环评等				21.50	21.50			
8	施工图审查费				23.63	23.63			
9	工程检测费				107.50	107.50			
10	工程保险费				215.00	215.00			
11	征地拆迁费				5000.00	5000.00			
12	场地准备及临时设施费				521.30	521.30			
三	预备费	0.00	0.00	0.00	6433.41	6433.41			
1	基本预备费				6433.41	6433.41			
2	涨价预备费								
四	建设投资合计	67756.87	3839.19	69.45	16217.49	87883.00			
五	建设期利息					2320.00			
六	总投资					90203.00			

---

## （二）资金筹措方案

本项目总投资 90203.00 万元，投资来源为：项目资本金为 46,203.00 万元（约占项目建设总投资的 51.22%），由县财政统筹，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 44,000.00 万元（约占项目总投资的 48.78%）。分三年发行，其中：2022 年 6 月已发行金额为 3,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.91%），2023 年 7 月已发行金额为 4,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.74%），2024 年拟发行金额为 37,000.00 万元（本批次发行 2,000.00 万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率 3.50%，期限二十年），每半年支付一次利息，到期偿还本金。

## 七、项目预期收益测算

### （一）项目收入测算

#### 1、收入项目的分类

项目收入包括产业园内电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入及财政补贴收入。

#### 2、运营期各类经营收入单价预测

收费项目	说明
电商综合楼收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租电商综合楼面积合计为 40,256.30 m <sup>2</sup> ，根据滁州市办公楼出租单价，预计电商综合楼 2025 年租金价格 28 元/m <sup>2</sup> /月（不含税），以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内电商综合楼租金单价，每两年调整一次；预计 2025 年出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2043 年出租率为 85%
展示中心及洽谈楼收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租展示中心及洽谈楼面积合计为 20,753.20 m <sup>2</sup> ，根据滁州市类似用途出租单价，预计展示中心及洽谈楼 2025 年租金价格 28 元/m <sup>2</sup> /月（不含税），以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内展示中心及洽谈楼租金单价，每两年调整一次；预计 2025 年出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2043 年出租率为 85%
仓库及加工用房收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租仓库及加工用房面积合计为 103,592.00 m <sup>2</sup> ，根据滁州市仓库出租单价，预计仓库及加工用房 2025 年租金价格 15.00 元/m <sup>2</sup> /月（不含税），以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内仓库及加工用房租金单价，每两年调整一次；预计 2025 年出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2043 年出租率为 85%
停车场收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 1,510.00 个停车位，结合同地区类似停车位收费标准，预计 2025 年单价 5 元/位/天，以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2025 年停车率为 40%，2026 年停车率为 50%，2027 年-2043 年停车率为 60%，全年按 365 天计

---

### 3、经营收入预测

项目自 2025 年 3 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2044 年发行，2044 年偿还本金，故 2044 年暂不考虑收益，设定运营期为 18 年零 10 个月，项目运营期经营收入预测如下：

表 7-1 项目经营收入预测一览表

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、电商综合楼出租收入										
可出租面积（m²）	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
单价（元/m²/月）两年调整一次	28.00	28.00	31.76	31.76	36.02	36.02	40.86	40.86	46.34	46.34
小计	676.31	946.83	1,227.33	1,304.04	1,479.08	1,479.08	1,677.60	1,677.60	1,902.78	1,902.78
2、展示中心及洽谈楼收入										
可出租面积（m²）	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
单价（元/m²/月）两年调整一次	28.00	28.00	31.76	31.76	36.02	36.02	40.86	40.86	46.34	46.34
小计	348.65	488.12	632.72	672.27	762.50	762.50	864.85	864.85	980.93	980.93
3、仓库及加工用房出租收入										
可出租面积（m²）	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
单价（元/m²/月）两年调整一次	15.00	15.00	17.01	17.01	19.30	19.30	21.89	21.89	24.82	24.82
小计	932.33	1,305.26	1,691.95	1,797.70	2,038.99	2,038.99	2,312.68	2,312.68	2,623.10	2,623.10
4、停车场收入										
可使用停车位（个）	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
停车率	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价（元/天）两年调整一次	5.00	5.00	5.67	5.67	6.43	6.43	7.30	7.30	8.27	8.27
小计	91.86	137.79	187.54	187.54	212.71	212.71	241.26	241.26	273.65	273.65
合计	2,049.15	2,878.00	3,739.54	3,961.55	4,493.28	4,493.28	5,096.39	5,096.39	5,780.46	5,780.46

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
<b>1、电商综合楼出租收入</b>										
可出租面积（m²）	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	—
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	52.56	52.56	59.61	59.61	67.62	67.62	76.69	76.69	86.99	—
<b>小计</b>	<b>2,158.18</b>	<b>2,158.18</b>	<b>2,447.86</b>	<b>2,447.86</b>	<b>2,776.43</b>	<b>2,776.43</b>	<b>3,149.10</b>	<b>3,149.10</b>	<b>3,571.78</b>	<b>38,908.35</b>
<b>2、展示中心及洽谈楼收入</b>										
可出租面积（m²）	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	—
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	52.56	52.56	59.61	59.61	67.62	67.62	76.69	76.69	86.99	—
<b>小计</b>	<b>1,112.60</b>	<b>1,112.60</b>	<b>1,261.94</b>	<b>1,261.94</b>	<b>1,431.32</b>	<b>1,431.32</b>	<b>1,623.44</b>	<b>1,623.44</b>	<b>1,841.35</b>	<b>20,058.27</b>
<b>3、仓库及加工用房出租收入</b>										
可出租面积（m²）	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	—
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	28.16	28.16	31.94	31.94	36.22	36.22	41.09	41.09	46.60	—
<b>小计</b>	<b>2,975.18</b>	<b>2,975.18</b>	<b>3,374.53</b>	<b>3,374.53</b>	<b>3,827.47</b>	<b>3,827.47</b>	<b>4,341.22</b>	<b>4,341.22</b>	<b>4,923.92</b>	<b>53,637.50</b>
<b>4、停车场收入</b>										
可使用停车位（个）	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	—
停车率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价（元/天）两年调整一次	9.39	9.39	10.65	10.65	12.07	12.07	13.70	13.70	15.53	—
<b>小计</b>	<b>310.38</b>	<b>310.38</b>	<b>352.04</b>	<b>352.04</b>	<b>399.29</b>	<b>399.29</b>	<b>452.88</b>	<b>452.88</b>	<b>513.67</b>	<b>5,602.82</b>
<b>合计</b>	<b>6,556.34</b>	<b>6,556.34</b>	<b>7,436.37</b>	<b>7,436.37</b>	<b>8,434.51</b>	<b>8,434.51</b>	<b>9,566.64</b>	<b>9,566.64</b>	<b>10,850.72</b>	<b>118,206.94</b>

(二) 项目成本及税金测算

1、项目运营期成本及费用预测

表 7- 2 项目运营成本及费用预测说明表

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 20 人。结合《滁州市 2023 年统计年鉴》2022 年居民服务、修理和其他服务业人均工资标准，预计 2025 年人均人员成本支出为 8.00 万元/人，以此为基础，按每年 6.50%预测运营期内人均人员成本支出，每两年调整一次
2	工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用（70,939.61 万元）的 6.00% 预计 2025 年工程维护费成本为 425.64 万元，以此为基础，按预测运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
3	综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6%计算
4	停车场成本	按照停车位收入的 15%测算成本
5	燃料动力成本	承租产业园产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担

项目自 2025 年 3 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2024 年发行，2044 年偿还本金，故 2044 年暂不考虑收益，设定运营期为 18 年零 10 个月，项目运营期经营成本费用预测如下：

表 7- 3 项目运营成本及费用情况一览表

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均人员成本（万元/人）	8.00	8.00	9.07	9.07	10.29	10.29	11.67	11.67	13.24	13.24
小计	133.33	160.00	181.48	181.48	205.83	205.83	233.46	233.46	264.80	264.80
2、工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	425.64	425.64	482.77	482.77	547.57	547.57	621.07	621.07	704.43	704.43
小计	354.70	425.64	482.77	482.77	547.57	547.57	621.07	621.07	704.43	704.43
3、综合管理费	29.28	35.14	39.86	39.86	45.20	45.20	51.27	51.27	58.15	58.15
4、停车场成本	13.78	20.67	28.13	28.13	31.91	31.91	36.19	36.19	41.05	41.05
5、燃料动力成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	531.09	641.45	732.24	732.24	830.51	830.51	941.99	941.99	1,068.43	1,068.43

成本类型/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1、人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	—
人均人员成本（万元/人）	15.02	15.02	17.03	17.03	19.32	19.32	21.91	21.91	24.85	—
小计	300.34	300.34	340.66	340.66	386.38	386.38	438.24	438.24	497.06	5,492.77
2、工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	798.98	798.98	906.23	906.23	1,027.87	1,027.87	1,165.83	1,165.83	1,322.32	—
小计	798.98	798.98	906.23	906.23	1,027.87	1,027.87	1,165.83	1,165.83	1,322.32	14,612.16
3、综合管理费	65.96	65.96	74.81	74.81	84.85	84.85	96.24	96.24	109.16	1,206.26
4、停车场成本	46.56	46.56	52.81	52.81	59.89	59.89	67.93	67.93	77.05	840.44
5、燃料动力成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	1,211.84	1,211.84	1,374.51	1,374.51	1,558.99	1,558.99	1,768.24	1,768.24	2,005.59	22,151.63



## 2、发行费用成本

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本次发行成本费用为 48.40 万元，为 2022 年发行专项债券 3,000.00 万元，2023 年发行专项债券 4,000.00 万元，2024 年发行专项债券 37,000.00 万元的发行费用。

### （三）项目净收益的预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。收益及成本费用预测情况如下：

#### 1. 收益及成本费用预测表

金额单位：人民币万元

项 目	运营收入	运营成本及费用	发行成本费用	可用于偿还债券本息的收益
2022 年	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	—	40.70	-40.70
2025 年	2,049.15	531.09	—	1,518.06
2026 年	2,878.00	641.45	—	2,236.55
2027 年	3,739.54	732.24	—	3,007.30
2028 年	3,961.55	732.24	—	3,229.31
2029 年	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2030 年	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2031 年	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2032 年	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2033 年	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2034 年	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2035 年	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2036 年	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2037 年	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87

2038 年	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2039 年	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2040 年	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2041 年	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2042 年	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2043 年	10,850.72	2,005.59	—	8,845.13
合计	118,206.94	22,151.66	48.40	96,006.88

## 2、平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	2,049.15	2,878.00	3,739.54	3,961.55	4,493.28	4,493.28	5,096.39
经营活动流出小计	531.09	641.45	732.24	732.24	830.51	830.51	941.99
经营活动净流量	1,518.06	2,236.55	3,007.30	3,229.31	3,662.77	3,662.77	4,154.40
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	87,883.00	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-87,883.00	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	90,203.00	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,903.15	1,491.90	1,491.90	1,491.90	1,491.90	1,491.90	1,491.90
筹资活动净流量	88,299.85	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90
四、现金及现金等价物年增加额	1,934.91	744.65	1,515.40	1,737.41	2,170.87	2,170.87	2,662.50
五、年初现金结余	—	1,934.91	2,679.56	4,194.96	5,932.38	8,103.24	10,274.11
六、期末资金	1,934.91	2,679.56	4,194.96	5,932.38	8,103.24	10,274.11	12,936.61

(续上表)

金额单位：人民币万元

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	5,096.39	5,780.46	5,780.46	6,556.34	6,556.34	7,436.37	7,436.37
经营活动流出小计	941.99	1,068.43	1,068.43	1,211.84	1,211.84	1,374.50	1,374.50

经营活动净流量	4,154.40	4,712.03	4,712.03	5,344.50	5,344.50	6,061.87	6,061.87
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—				
筹资活动流出小计	4,448.25	5,404.60	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00
筹资活动净流量	-4,448.25	-5,404.60	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00
四、现金及现金等价物年增加额	-293.85	-692.57	3,417.03	4,049.50	4,049.50	4,766.87	4,766.87
五、年初现金结余	12,936.61	12,642.76	11,950.19	15,367.22	19,416.71	23,466.21	28,233.08
六、期末资金	12,642.76	11,950.19	15,367.22	19,416.71	23,466.21	28,233.08	32,999.94

(续上表)

金额单位：人民币万元

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生现金流						
经营活动流入小计	8,434.51	8,434.51	9,566.64	9,566.64	10,850.72	—
经营活动流出小计	1,559.00	1,559.00	1,768.25	1,768.25	2,005.59	—
经营活动净流量	6,875.51	6,875.51	7,798.39	7,798.39	8,845.13	—
二、投资活动产生现金流						
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流						
筹资活动流入小计						
筹资活动流出小计	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00	38,260.00
筹资活动净流量	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-38,260.00
四、现金及现金等价物年增加额	5,580.51	5,580.51	6,503.39	6,503.39	7,550.13	-38,260.00
五、年初现金结余	32,999.94	38,580.46	44,160.97	50,664.36	57,167.75	64,717.88
六、期末资金	38,580.46	44,160.97	50,664.36	57,167.75	64,717.88	26,457.88

根据测算，按预测增速 6.50%的 80%比例，即 5.20%的增长率计算

运营期每年电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入及人员成本、工程维护费成本的情况下，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

3、压力测试的测算

(1) 按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	2,049.15	531.09	—	1,518.06
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,878.00	641.45	—	2,236.55
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,739.54	732.24	—	3,007.30
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,961.55	732.24	—	3,229.31
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87

2038 年	—	1,295.00	1,295.00	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	10,850.72	2,005.59	—	8,845.13
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	118,206.94	22,151.66	48.40	96,006.88
本息覆盖倍数						1.34	

(2) 按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	1,946.69	504.54	—	1,442.16
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,734.10	609.37	—	2,124.73
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,552.56	695.63	—	2,856.94
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,763.47	695.63	—	3,067.85
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,268.62	788.99	—	3,479.63
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,268.62	788.99	—	3,479.63
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	4,841.57	894.89	—	3,946.68
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	4,841.57	894.89	—	3,946.68
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,491.44	1,015.01	—	4,476.42
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,491.44	1,015.01	—	4,476.42
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	6,228.52	1,151.25	—	5,077.27
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	6,228.52	1,151.25	—	5,077.27
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	7,064.55	1,305.78	—	5,758.77
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	7,064.55	1,305.78	—	5,758.77

2039 年	—	1,295.00	1,295.00	8,012.78	1,481.05	—	6,531.74
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	8,012.78	1,481.05	—	6,531.74
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	9,088.31	1,679.84	—	7,408.47
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	9,088.31	1,679.84	—	7,408.47
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	10,308.18	1,905.31	—	8,402.87
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	112,296.59	21,044.08	48.40	91,204.11
本息覆盖倍数						1.27	

(3) 按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	1,844.24	477.98	—	1,366.26
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,590.20	577.30	—	2,012.90
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,365.59	659.01	—	2,706.58
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,565.40	659.01	—	2,906.39
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,043.95	747.46	—	3,296.49
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,043.95	747.46	—	3,296.49
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	4,586.75	847.79	—	3,738.96
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	4,586.75	847.79	—	3,738.96
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,202.41	961.59	—	4,240.82
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,202.41	961.59	—	4,240.82
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	5,900.71	1,090.66	—	4,810.05
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	5,900.71	1,090.66	—	4,810.05
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	6,692.73	1,237.05	—	5,455.68
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	6,692.73	1,237.05	—	5,455.68
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	7,591.06	1,403.10	—	6,187.96

2040 年	—	1,295.00	1,295.00	7,591.06	1,403.10	—	6,187.96
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	8,609.98	1,591.43	—	7,018.55
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	8,609.98	1,591.43	—	7,018.55
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	9,765.65	1,805.03	—	7,960.62
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	106,386.26	19,936.49	48.40	86,401.37
本息覆盖倍数						1.20	

## 八、项目融资计划

### （一）项目债券融资本息

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目拟发行专项债券 44,000.00 万元，分三年发行，其中：2022 年 6 月已发行金额为 3,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.91%），2023 年 7 月已发行金额为 4,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.74%），2024 年拟发行金额为 37,000.00 万元（本批次发行 2,000.00 万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率 3.50%，期限二十年），每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

表 8-1 项目还本付息偿债计划情况一览表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2022 年	—	3,000.00	—	3,000.00	2.91%	43.65
2023 年	3,000.00	4,000.00	—	7,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	87.30
2024 年	7,000.00	37,000.00	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	231.90
2025 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2026 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2027 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2028 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2029 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2030 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2031 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2032 年	44,000.00	—	3,000.00	41,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,448.25
2033 年	41,000.00	—	4,000.00	37,000.00	2.74%/3.50%	1,404.60
2034 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2035 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2036 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2037 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2038 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00



2039 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2040 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2041 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2042 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2043 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2044 年	37,000.00	—	37,000.00	—	3.50%	1,260.00
合 计	44,000.00	44,000.00	—	—		27,869.00

## （二）融资平衡情况

本项目拟以专项债券融资 44,000 万元，融资期内还本付息金额为 71,869.00 万元。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益为 96,006.88 万元，能实现覆盖债券本息 71,869.00 万元，专项债券的本息覆盖率倍数为 1.34。预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 8-2 资金测算平衡表（单位：万元）

债券发行费用/万元	项目收益/万元	还本付息/万元	覆盖率
48.4	96,006.88	71,869.00	1.34

## （三）资金平衡压力测试

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息覆盖率具体如下：

表 8-3 资金测算平衡压力测试情况表（单位：万元）

经营收益	发行成本 费用	项目运营期 净收益	备注
96,055.28	48.40	96,006.88	按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡 相关收益
91,252.48		91,204.08	按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相 关收益
86,449.77		86,401.37	按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相 关收益

---

## 九、债券发行方案

### （一）发行依据

#### 1、发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

#### 2、地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

---

### 3、地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

### 4、建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

#### （二）发行计划

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目拟发行专项债券44,000.00万元，分三年发行，其中：2022年6月已发行金额为3,000.00万元（发行债券实际利率为2.91%），2023年7月已发行金额为4,000.00万元（发行债券实际利率为2.74%），2024年拟发行金额

---

为 37,000.00 万元（本批次发行 2,000.00 万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率 3.50%，期限二十年）。

### （三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

### （四）品种和数量

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目专项债券计划分三年发行，总额 44000.00 万元，发行面额 100 元，票面利率 3.50%。

### （五）兑付安排

本项目债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

### （六）发行费

债券发行手续费及登记服务费采用费率进行概算，拟发行债券发行 44000.00 万元，按照目前市场发行费率 1.1‰，计算得发行费用为 48.4 万元。

### （七）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

### （八）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资

---

平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- （1）每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- （2）每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- （3）每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- （4）每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。
- （5）每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

---

## 十、资金管理方案

### （一）主管部门及职责

本项目主管部门为全椒县住房和城乡建设局，主要职责为负责按照项目建设要求并根据建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好入库非标专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

### （二）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

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

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### （三）资金流出管理

主要包括项目投资支出、流动资金支出等投资支出、债券本息

---

偿付和项目运营成本。关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、建设单位，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，并抄送财政局、发改委；经发改委、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由县财政组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

#### **（四）资金预算绩效评价**

县财政局将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发[2018]34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。



## 十一、项目风险及应对措施

### （一）风险识别

为配套本项目建设，政府需完善项目周边的道路、供水、排水、供电、公共交通等公共服务设施，存在不能按期落实影响本项目建设和运营的风险。

本项目建设涉及其周边居民，相关其他利益相关者较多且构成复杂，需要协调各利益相关者关系，存在外部关系协调的风险。

本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。

### （二）风险清单

本项目的具体风险清单如下：

表 11-1 项目主要风险清单表

序号	风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中,由于初始设计存在缺陷造成的风险。
2	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中, 由于新要求、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
3	工程质量风险	由于施工单位管理不善,技术不够熟练,或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
4	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
5	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方,由于第三方的原因导致项目损失的风险。

序号	风险	风险描述
6	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
7	融资风险	由于融资结构不合理、金融市场不健全、融资的可及性等因素导致未能完成融资义务或融资成本过高。
8	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
9	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
10	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险
11	土地取得风险	土地不能按期取得，或不能取得的风险
12	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

### （三）风险防范措施

本项目的风险应对措施如下表：

表 11-1 针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，建设单位有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费
4	完工延误风险	建设单位违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对建设单位造成损失
5	稳定性风险	建设单位负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的非正
6	建设成本超支风险	建设单位组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。建设单位按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价
7	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。

8	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
9	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
10	收益不足风险	本项目的收益存在不稳定性风险。
11	土地取得风险	本项目由政府出资人代表或政府指定机构取得建设用地使用权。
12	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。

#### （四）社会风险结论

尽管项目风险较低，仍要注意加强对项目的宣传工作，营造良好的舆论氛围，本项目的建设有利于推进项目进程，项目的建设提升了项目区域形象，符合国家和地方相关政策的要求，项目的建设是可行的且具有良好的社会经济效益。

#### （五）投资者权益保障措施

##### 1、项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将

---

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

## **2、项目收入管理**

本项目债券存续期间，收取的经营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现收入扣除项目运营成本及税费，本项目可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量为足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

本项目将加快项目进度，确保本项目及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外，实施单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

## **3、必要时在限额内发行新增专项债**

财库〔2018〕61号文件指出了地方政府债券可以“借新债、还旧债”的使用途径。全椒县人民政府将按照财债[2020]14号和全政办[2015]63号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。若项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，必要时全椒县人民政府可发行新一期地方政府非标专项债券用于偿还本期债券本金。

---

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

##### （1）建立完善全椒县政府债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了以李国英省长为组长的政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。全椒县也成立了政府性债务管理领导小组，负责本地区政府性债务风险防控工作。

##### （2）实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，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政府。本项目募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

### （3）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管。

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市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，虽然全椒县政府债务率在可控范围之内，但全椒县人民政府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。

## 5、落实加强政府债务预算算理

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。

## **6、项目资产管理**

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，全椒县将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。



---

## 附件：事前绩效评估报告

### 一、基本情况

#### （一）政策背景

国家发展改革委、住房城乡建设部联合印发《长江三角洲城市群发展规划》(发改规划[2016]1176号)，为深入实施《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，全面落实《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》，进一步发挥滁州比较优势，深度融入长三角一体化发展国家战略，滁州市制定《滁州市实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动方案》，推进现代服务业融合发展，**加快物流、商贸、科创、旅游等一体化建设。**

十九大以来，一系列国家级有利于物流的政策措施的发布与持续实施，将对改善物流业发展软硬件环境，提高物流业发展水平，促进企业提高物流效率，转变经济发展方式等带来重要影响，为物流园区开展优质高效的物流业务创造了良好的产业环境。

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目规划总占地面积 174.39 亩，主要为电商物流园区和仓储物流区，项目将为大墅产业新城发展提供完善的物流基础设施配套。主要包括电商物流园区总建筑面积 78439.5 平方米，物流仓储区总建筑面积 103700 平方米。

本项目区通过物流园建设，重构镇区产业结构，在提升产业价值和产业能力、促进产业升级、聚集人口与资本、调整区域经济结构等方面具有独特功能，补齐镇区物流设施薄弱的短板，提高了城市综合

---

承载力，加速了城市公共服务设施的配套，为大墅镇城市发展空间的扩大和资源要素的集聚提供了一定助力。项目建设推动了大墅产业新城的发展，推动其打造成城乡融合发展的重要枢纽平台、乡村振兴的重要信息资金技术源泉。

## （二）项目概况

1. 项目名称：大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目

2. 项目类型：本项目属于产业园区基础设施类

3. 主管部门：全椒县住房和城乡建设局

4. 项目单位：全椒县住房和城乡建设局

5. 项目地点

项目位于滁州市全椒县大墅镇，大墅产业新城现代物流产业园包括物流电商园区和物流仓储区，物流电商园区位于章辉路与彭林路交口，物流仓储区位于南墅路与章辉路交口。

## 6. 建设内容及规模

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目规划总占地面积 174.39 亩，其中电商物流园区总建筑面积 78439.5 平方米，包括电商物流园综合楼 40256.3 平方米，展示中心、洽谈楼等 20753.2 平方米，管理用房及其他用房 350 平方米，室外配套大通路等路网工程、给排水、变配电、绿化等基础设施；物流仓储区总建筑面积 103700 平方米，包括仓库及加工用房 103592 平方米，综合配套用房 108 平方米，室外配套道路、给排水、变配电、绿化等基础设施。电商物流

---

园区设置停车位 960 个，物流仓储区设置机动车停车位 550 个。

## 7. 项目建设期

本项目工程建设时间为 3 年，2022 年 2 月-2025 年 2 月。

## 8. 项目投资概况

根据项目可行性研究报告，本项目总投资为 90,203.00 万元，其中：工程费用 71,665.51 万元，工程其他费用 9,784.08 万元，预备费 6,433.41 万元。建设期利息 2,320.00 万元。

## 二、绩效评价工作开展情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，我单位组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对安大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设工程进行了充分论证评估，形成了“大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设工程”的评估结论。

### （一）评估程序

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

### （二）论证思路及方法

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项

---

目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，对项目是否由安排专项债券区财政专项资金予以支持，进行充分论证和评估。

### （三）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目单位人员组成。

## 三、具体评估内容

### （一）项目实施必要性、公益性和收益性

#### 1. 必要性

（1）项目建设是提高大墅物流运行效率效益、增强集聚辐射能力的需要

有研究表明，我国多式联运运量占全社会货运量比重每提高 1%，可降低社会物流总费用约 0.9 个百分点，节约成本支出 1000 亿元左右；水铁联运比例每提高 1%，区域整体交通运输效率将可提高 10%。因此将中长距离公路货运转向铁路和水运，将多式联运作为物流业发展的头号工程，是物流业降本增效的有效途径，是综合运输服务效率提升的主攻方向。

物流园大力发展公铁联运和多式联运，是提高多式联运比例，提高大墅物流业效率效益，优化大墅产业新城的投资环境，增强产业集聚和辐射能力的需要。

（2）项目是完善产业园配套，强化产城融合，着力构建产业新城的需要

项目区地处全椒县中西部，东邻南京，西靠合肥，是省级中心建

---

制镇和综合改革试点镇。合宁高速 312 国道横穿全境 11.5 公里，并在镇区设有出入口。宁西铁路也将穿境而过，并在镇区设客货两用站，交通更为便捷。是周边地区通往大中城市的交通枢纽。

项目建设物流仓储区和电商物流区，配套园区基础设施等，优化工业园生产生活环境，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为项目落地和企业发展提供了肥沃的土壤，形成产城融合示范区和物流产业港。

（3）项目是统筹存量增量物流资源、增强实体经济活力的需要

降低实体经济特别是制造企业、商贸企业物流成本水平，是增强实体经济活力的必要条件。项目建设将推动全椒物流资源空间集中，更好发挥物流枢纽的规模经济效应，补齐物流基础设施短板，扩大优质物流服务供给。同时加强物流枢纽干线网络体系建设，与其他物流枢纽间协同开展物流业务，推动物流组织方式变革，提高物流整体运行效率和现代化水平，达到降本增效的效果。物流园依托现有交通资源，规划建设专业化标准化仓储资源、期现互转交割仓、多式联运设施、区域分拨配送等物流设施，同时配套物流服务，是整合大宗物资多式联运业务、服务现代物流市场需求、降低企业物流成本水平，增强实体经济活力的需要。

（4）项目是完善工业园周边综合配套，营造优质营商环境的需要

项目区周边城市建筑、基础设施、公共服务设施等方面一直按照镇区标准建设，标准相对偏低，与项目区定位差距较大。本项目围绕

---

物流园为突出点,以产城融合可持续发展的目标,改善片区综合配套。

项目将打造以电商仓储物流服务为基础,提供更多的增值服务,将提供特色服务作为自身的核心竞争力,主要包括以下功能:物流仓储、集中采购、农副产品贸易、运输配送、物流信息管理、会展中心、展示中心,成为集自然生态、产业生态、人文生态为一体的内陆产城融合示范高地。

## 2. 公益性

(1) 本项目建成后,将提升城市形象,大大增加该区域招商引资的吸引力,加强了基础设施建设,改善了住居环境和条件,为当地居民增加大量无形的财富。

(2) 本项目的建设,将促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设,改善本地区的基础设施和公共服务。项目的建成带动了产业集聚,增值了土地价值,填补了基础设施投资缺口,能够进一步完善当地基础设施和公共服务设施水平,加快周边项目的开发进程和城市发展。

(3) 本项目的建设,电商物流产业将带动区域新的经济增长,增加周边招商引资项目的吸引力,对区域经济发展具有十分重大的积极意义。

(4) 项目物流园依托现有交通资源,规划建设专业化标准化仓储资源、期现互转交割仓、多式联运设施、区域分拨配送等物流设施,同时配套物流服务,是整合大宗物资多式联运业务、服务现代物流市场需求、降低企业物流成本水平,增强实体经济活力的需要。

---

(5) 本项目建设和运营对所在地居民创造了大量的创业机会和大批的就业岗位，直接增加居民收入。

### 3. 收益性

根据《关于同意大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资为 90,203.00 万元，其中项目资本金 46,203.00 万元，占总投资的 51.22%，资金来源于财政资金；剩余 44000.00 万元拟申请非标专项债券募集，占总投资的 48.78%，分三年发行，其中：2022 年 6 月已发行金额为 3,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.91%），2023 年 7 月已发行金额为 4,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.74%），2024 年拟发行金额为 37,000.00 万元（（本批次发行 2,000.00 万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率 3.50%，期限二十年）。从谨慎性原则考虑，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。本项目运营收入主要包括产业园内电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入。

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 96,006.88 万元，需偿还债券本息 71,869.00 万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为  $1.34 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

## (二) 项目投资合规性和成熟度

### 1. 项目投资合规性

目前本项目已经完成了立项批复、用地相关文件、可研批复、环

---

评等前期资料。已取得批复资料如下：

（1）2022 年 2 月 22 日，全椒县发展和改革委员会出具《关于同意大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目立项的批复》。

（2）2020-2022 年 2 月 24 日期间，获取土地证、建设用地规划许可证、用地预审与选址意见的函等文件。

（3）2022 年 2 月 22 日，全椒县发展和改革委员会出具《关于同意大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》

（4）2022 年 2 月 22 日，全椒县生态环境分局出具《关于同意大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目环境影响报告表的审批意见》。

### （三）项目资金来源和到位可行性

#### 1. 资金来源合规性

资金来源为申请国家专项债券资金和县财政，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

#### 2. 资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为县财政，资本金根据项目进度逐步到位，资本金出资在项目单位财力承受范围内。

#### 3. 债券资金投入可行性

（1）项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。



---

(2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

(3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入预测

根据本项目可行性研究报告，本项目运营收入主要项目收入包括产业园内电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入及财政补贴收入。项目债券存续期内合计运营收入 118,206.94 万元。

2. 经营成本预测

根据本项目可行性研究报告，本项目运营成本入主要人员成本、工程维护费成本、综合管理费、停车场成本、燃料动力成本。项目债券存续期内合计运营成本 22,151.66 万元。

3. 项目净收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 118,206.94 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金 44,000.00 万元，债券利息 27,869.00 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益 96,006.88 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

(五) 债券资金需求合理性

---

### 1. 融资方式合理性

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

### 2. 债券资金规模需求合理性

本项目总投资 90,203.00 万元。其中：工程费用 71,665.51 万元，工程其他费用 9,784.08 万元，预备费 6,433.41 万元。建设期利息 2,320.00 万元。本项目拟发行政府非标专项债 44,000.00 万元占总投资的 48.78%，剩余资金 46,203.00 万元由县财政统筹，占总投资的 51.22%，项目资本金已到位，既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 96,006.88 万元，运营期债券还本付息总额 71,869.00 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34，覆盖倍数大于 1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

## （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 1. 偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设

方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目可研计划项目 2022 年 7 月份施工启动，当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

2. 过程控制有效性

(1) 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

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

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

3. 偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：合理性风险、环境风险、需求与方案适应性风险、项目资金、质量和进度风险。在《实施方案》中对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

(七) 绩效目标合理性

新增债券项目绩效目标表		
项目名称	大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目	
实施单位	全椒县住房和城乡建设局	
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目	
项目资金 (万元)	项目投资总额:	90203.00
	其中: 财政资金	46203.00
	债券资金	44000.00

总 体 目 标	实施目标（2022年—2044年）				
	目标1：发挥区位优势，提升综合配套，结合产业优势，因地制宜的推进产业园建设。				
	目标2：合理规划，远近结合，有机组织空间布局，使建筑物与周围的自然环境相协调，促成生态、环境、经济效益与社会效益的有机统一。				
	目标3：以电商物流产业为基础，打通全产业链条，逐渐向周边区域辐射。				
绩 效 指 标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	管理指标	时效指标	指标1：前期工作完成率	100%	项目立项、用地、可研、环评等前期工作已经落实
			指标2：项目按期竣工	是	建设内容按期完成并通过验收
		项目管理	建立专门管理机构，制定项目管理制度	是	成立专门项目部，负责项目策划、筹备、招投标、过程建设管理和档案管理等
		财务管理	指标1：项目资金到位	100%	财政资金按时到位
			指标2：实行专款专用管理	是	项目建设资金实行专户管理
	产出指标	数量指标	指标1：电商物流园区总建筑面积	总建筑面积 78439.5 平方米	全部完成建设内容
			指标2：电商物流园容积率	1.49	全部完成建设内容
			指标3：电商物流园建筑密度	22.35%	全部完成建设内容

			指标4: 电商物流园 绿地率	15%	全部完成建设内容
			指标5: 物流仓储区	总建筑面积 103700 m <sup>2</sup>	全部完成建设内容
			指标6: 物流仓储区 绿地率	7%	全部完成建设内容
			指标7: 物流仓储区 容积率	1.03	全部完成建设内容
			指标8: 电商物流园 区停车位	960个	全部完成建设内容
			指标9: 物流仓储区 机动车停车位	550个	全部完成建设内容
		质量指标	指标1: 工程质 量监督情况	100%	工程建设过程中接受全 面监督
			指标2: 建设成果验收 通过率	100%	建设项目全部通过验收
			指标3: 管理制度	健全有效	具备资产、资金、财务、 内部控制等管理制度; 各项制度符合法律、法规 规定; 各项制度能得到切实有 效执行。
			指标4: 资金拨付程序	完整合规	严格按照经批准的预算 或计划指标执行资金拨付; 制定完善的资金拨付流 程; 资金拨付审批严格;

					资金拨付手续完善； 专人专岗，职责分明。
			指标5: 政府采购执行率	100%	相关工程及资产的采购严格按照政府采购程序执行；严格按照预算或计划进行采购，做到应采尽采。
		成本指标	指标1: 项目资金支出控制	100%	不超过项目总投资估算
			指标2: 和社会平均成本的比较	低	低于社会平均成本
	效益指标	经济效益指标	指标1: 项目收入	符合	符合当地同类型产业园区的收入水平
			指标2: 项目实施后的盈利能力	盈利	偿还本项目专项债券本息后，仍有现金结余。
			指标3: 平均偿债覆盖率	/	不低于1.1
		社会效益指标	指标1: 提升当地居民收入和增加就业	是	本项目建成后，产业园将带来多个产业集聚，吸引了众多投资者和人流，由此，必将大大提升项目区城市形象和居民的生活水平。本项目建设 and 运营对所在地居民创造了大量的创业机会和大批的就业岗位，直接增加居民收入；本项目建成后，将提升城市形象，大大增加该区域招商引资的吸引力，加强了基础设施建设，改善了住居环境和条件，为当地居

					民增加大量无形的财富。
			指标2：提升所在地基础设施和公共服务	是	项目的落地，将促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善本地区的基础设施和公共服务。项目的建成带动了产业集聚，增值了土地价值，填补了基础设施投资缺口，能够进一步完善当地基础设施和公共服务设施水平，加快周边项目的开发进程和城市发展。
			指标3：控制对周边居民生活的影响	符合	拟建项目施工期间将有大规模的土建施工，施工车辆的进出可能会引起交通堵塞。施工期间重型施工机械和车辆频繁进出，可能会占用地方道路，影响地方交通，并有一定的安全隐患，同时会有施工噪声影响。应合理组织施工顺序，控制车辆集中进出的时间段，降低对居民生活的影响。
		可持续影响指标	指标1：对未来可持续发展的影响	较大	带动区域经济增长，增加招商引资，增强当地实体经济活力。
			指标2：项目持续发挥作用的期限	10年	项目建设固定资产折旧年限大于10年，并将持续作

					用。
	满意度 指标	服务对象 满意度指 标	群众对本项目的满意 度	90%以上	90%以上

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

#### 四、总体结论

综合上述绩效评估情况，大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

#### 五、相关建议

1. 后期项目实行过程中注重补充项目相关业务的管理制度。
2. 进一步提升预算绩效管理意识，提高绩效目标编制的合理性科学性。
3. 建立健全项目的相关业务管理制度，探索建立适用于本项目的管理模式和长效运行机制。
4. 对项目风险点的识别工作还要加强，并细化相关的保障措施。