

定远县城镇老旧小区改造一期项目

实施方案

财政部门：定远县财政局

主管单位：定远县住房和城乡建设局

实施单位：定远县住房和城乡建设局

二零二五年二月二十日

情况简介

项目名称	定远县城镇老旧小区改造一期项目
项目所属领域	城镇老旧小区改造
项目总投资	37028.02万元
资金来源	财政配套资金和专项债资金
项目地点	项目建设地点位于定远县
主管部门	定远县住房和城乡建设局
项目单位	定远县住房和城乡建设局
项目主要建设内容	本次项目拟对定远县城区老旧小区整治改造计划内的5个公租房小区、21个安置小区、93个“无物管”小区实施改造，改造面积约563.82万平方米，涉及居民2.27万户。改造的主要内容包括外墙脱落修补、楼顶渗水处理工程、沿街商铺提升、雨污分流改造、电力设备改造，以及安装新能源汽车充电桩、电动车充电桩、智能安防监控等内容。
项目建设期	2024年8月-2026年7月
项目合法性	目前本项目已取得立项批复、用地初审和规划选址意见、环评批复、可研批复。
拟发行债券金额	20,000.00万元
债券发行计划	2025年上半年拟发行金额为10,000.00万元，2026年下半年拟发行金额为10,000.00万元
拟发行债券期限	20年
拟发行债券利率	3.20%
项目收入来源	停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入等
债券存续期净收益	41,232.45万元
债券存续期本息和	32,800.00万元
本息覆盖倍数	1.26
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	优

目 录

一、项目基本情况	1
（一）项目背景及概况	1
（二）区域情况简介	3
（三）项目情况	6
二、项目建设方案	10
（一）建设目标	10
（二）建设思路	10
（三）改造提升策略	20
（四）便民化提升改造	20
（五）生活环境提升改造	23
（六）给排水设计说明	29
（七）电气设计说明	35
（八）停车场充电桩设计方案	37
（九）安防、消防改造方案	40
（十）管线综合改造方案	41
三、经济社会效益分析	43
（一）社会效益	43
（二）经济效益	43
（三）生态效益	44
四、绩效评估分析	45
（一）事前绩效评估情况	45
（二）绩效目标	50
五、项目投资估算及资金筹措专项方案	52
（一）投资估算编制依据	52
（二）项目总投资	52
（三）资金筹措方案	58
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况	59
（一）项目预期收益	59

(二) 债务还本付息情况	86
(三) 偿债指标计算	87
(四) 资金测算平衡情况	88
(五) 平衡方案现金流量测算表	89
(六) 敏感性分析 (压力测试)	91
七、项目风险及应对措施	92
(一) 风险评估情况	92
(二) 项目风险控制措施	94
八、投资者权益保障措施	96
(一) 还款保障措施	96
(二) 债券资金管理方案	102
九、债券发行方案	111
(一) 发行依据	111
(二) 发行计划	112
(三) 发行场所	112
(四) 品种和数量	113
(五) 兑付安排	113
(六) 发行费	113
(七) 承销或招投标	113
(八) 信息披露计划	113

一、项目基本情况

（一）项目背景及概况

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作，习近平总书记指出，要加快老旧小区改造，不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。2019年6月19日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作。2020年7月20日，《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）指出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。到“十四五”时期末，力争基本完成2000年年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。2021年3月，《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》指出加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。2023年7月，住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》，部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，提出合理安排2024年城镇老旧小区改造计划，重点改造2000年年底前建成需改造的城镇老旧小区。

为加快推进老旧小区环境综合整治，改善老旧小区居民的生活环境和居住条件，提升城市形象和文明程度，根据省、市相关要求，结合定远县实际，2020年6月，出台《定远县2020年老旧小区整治改造实施方案》，强调把老旧小区改造作为城市有机更新的重要组成部分，切实解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，实现改造后的小区道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标，切实提

升居民的居住条件和生活品质。2022年《定远县新型城镇化发展“十四五”规划》指出要加快推进城市更新改造，对定城9平方公里旧城区进行系统优化提升，推进老旧小区改造项目。老旧小区改造是推进全面小康社会进一步发展，确保百姓安居乐业的有效途径。本项目是顺应党中央、国务院决策部署要求，满足人民群众美好生活需要而进行谋划的，项目的实施将有效改善项目区内的居住环境，推进城市更新，促进当地区域经济高质量发展。

定远县城镇老旧小区改造一期项目涉及定远县多个老旧小区，小区内建筑以多层为主，建筑密度较大。小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状排水系统、道路系统、安防系统、消防系统、弱电系统等配套设施严重破损或不健全，小区交通拥堵，占路为市、乱堆乱放、乱涂乱画等现象十分突出，环境卫生脏乱差，占用公共场地、楼梯通道、小区绿地、消防通道等侵害公众利益行为屡禁不止，造成了重大安全隐患，严重影响了市民生产生活和正常秩序。因此本项目的实施能够切实改善市民居住环境，提高市民生活水平。

本项目实施主体为**定远县住房和城乡建设局**。目前本项目已取得立项批复、用地初审和规划选址意见、环评批复、可研批复。

序号	报批手续	取得时间	文号	批复单位
1	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目建议书的批复	2023.12.7	定发改审批【2023】602	定远县发展和改革委员会
2	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告的批复	2023.12.19	定发改审批【2023】618	定远县发展和改革委员会
3	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目环评预审意见的函	2023.12.8	/	滁州市定远县生态环境分局
4	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目用地初审和规划选址意见	2023.12.7	/	定远县自然资源和规划局

本项目总投资为37,028.02万元，拟通过发行专项债筹资20000.00万元，剩余17,028.02万元利用财政配套资金。项目建设期2年。

本项目债券发行总额20000.00万元，分两年发行，其中：2025年上半年拟发行金额为10,000.00万元，2026年下半年拟发行金额为10,000.00万元，假设发行利率3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

表1-1 债券发行安排表

金额单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
2025 年	10,000.00	二十年	3.20%
2026 年	10,000.00	二十年	3.20%

根据测算，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率具体如下：

表1-2 项目本息保障倍数

金额单位：万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	覆盖倍数	备注
70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45	1.26	预计实现项目运营期收益的100%情况下测算
67,080.24	27,888.50		39,169.74	1.19	预计实现项目运营期收益的95%情况下测算
63,549.70	26,420.68		37,107.02	1.13	预计实现项目运营期收益的90%情况下测算

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。

（二）区域情况简介

1.区域概况

（1）滁州市

滁州，安徽省省辖市，位于安徽最东部，东靠南京、西接合肥，北枕淮河、南临长江，是南京都市圈和合肥经济圈中心城市，也是长三角一体化发展核心区城市之一。根据滁州市第七次全国人口普查结果，2021 年末全市户籍人口 454 万人、常住人口 399 万人。

区位优势，交通发达。滁州是安徽东大门，毗邻长三角，又是南北之间重要通道。京沪铁路、京沪高铁、沪汉蓉高铁、宁西铁路和多条高速公路、国道及省道交织成网，穿越和连接市域。滁宁快速通道使两市中心距离仅 60 公里，宁滁轻轨、马滁扬等高速公路正在规划、设计、建设 中。清流河等内河航道直通长江。距离南京禄口机场、新生圩港口均在 1 小时左右车程，与合肥新桥机场约 2 小时车程。

资源富有，厚积薄发。滁州农副产品、土地、劳动力、非金属矿产等资源较为丰富。是全国 20 个商品粮基地之一。人均占有土地居省内前列。盐岩、凹凸棒、石英砂等储量大、品味高，是省内唯一矿种。全市拥有 30 多所中等职业学校和地方高等院校，每年都有大批学习掌握各类专业知识的毕业生走向社会。

环境优化，投资热土。近几年来滁州市不断加快改革开放步伐，创新体制机制，构建了良好的发展环境，吸引了德国博世、西门子、美国麦当劳、肯德基等和国内康佳，万翔、华龙、盼盼等一大批知名品牌。滁州已形成了家电、机械（汽车）、纺织、化工、农副产品和非金属矿产深加工等支柱产业、是安徽省首家电子信息产业基地。

（2）定远县

定远县是滁州市国土面积最大、人口最多的县，地处我省江淮分水岭北侧，滁州市西北部，国土面积 3002 平方公里，人口 978764 人，

辖 22 个乡镇，1 个省级开发区和 1 个国家级农业示范园，是全国农村创新创业典型县、全国深化小型水库管理体制改革的样板县、全国平安农机示范县、全程机械化示范县，省级森林城市、文明县城、双拥模范“八连冠”县、“四好农村路”示范县和健康促进县。

定远区位优势优越。古有“境连八邑，衢通九省”之誉，与合肥、滁州、淮南、蚌埠四城互联互通，是合肥都市圈、南京都市圈成员城市和皖北承接产业转移集聚区城市。两条国道、两个高铁站、三条高速让定远与长江三角区域城市紧密相连。G328、G329 国道分别从南北向、东西向穿越县全境；京沪、合新两条高铁干线，均设有定远站，从定远到南京仅 30 分钟，到上海 2 小时，到北京 4 小时；合新高铁向北可到达宿迁、新沂、连云港、青岛。滁淮高速、合徐高速、徐明巢高速纵贯县境。距合肥新桥机场约 1 小时 20 分钟车程，距南京禄口机场 2 小时车程。

定远产业资源丰富。拥有安徽滁州国家农业科技园、电商产业园省级现代服务业集聚区。盐化工业园是全省四大新型化工基地之一，也是省内唯一的盐化工基地。农业物产富饶，是全国粮食生产百强县之一、全国商品粮生产基地和国家瘦肉型猪生产基地，近年来，大力围绕“猪、鹅、虾、草、菌”五大特色产业大力发展现代农业，“定远猪”入选国家农产品地理标志。矿产资源丰富，已探明有岩盐、石膏等 23 个品种，其中岩盐储量 20 亿吨，为安徽独有。

2. 区域经济情况

表1-3 定远县2021-2023年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	356.84	380.1	393.3
地区生产总值（GDP）增速（%）	8.9	4.1	4.8
第一产业（亿元）	73.6	77.54	75.29
第二产业（亿元）	112.9	122.74	122.01
第三产业（亿元）	170.3	179.79	196.04
产业结构			
第一产业（%）	20.6	20.4	19.1
第二产业（%）	31.7	32.3	31.1
第三产业（%）	47.7	47.3	49.8

数据来源：定远县统计局

3. 区域财政收支情况

表 1-4 定远县 2021-2023 年财政收支情况表

项目 \ 年份	2021年	2022年	2023年	
（一）近三年一般公共预算收支（万元）				
一般公共预算收入	234527	258047	273155	
一般公共预算支出	643463	682848	711187	
三、地方政府债务状况（万元）				
地方政府债务限额	一般债务	367800	423100	404800
	专项债务	316480	447900	792100
地方政府债务余额	一般债务	348705	364100	381000
	专项债务	273012	404400	789700

数据来源：定远县财政局

（三）项目情况

1. 参与主体

项目主管部门：定远县住房和城乡建设局

项目实施单位：定远县住房和城乡建设局

表1-5 项目实施单位信息表

统一社会信用代码	11341125793564972N
机构名称	定远县住房和城乡建设局
机构类型	行政部门
负责人	吴利
注册地址	定远县永康路621号

2、项目基本情况

(1) 项目名称：定远县城镇老旧小区改造一期项目

(2) 项目区位：本次项目位于滁州市定远县城内。

(3) 项目建设内容和规模：

1) 建设内容

本次项目拟对定远县城区老旧小区整治改造计划内的5个公租房小区、21个安置小区、93个“无物管”小区实施改造，改造面积约563.82万平方米，涉及居民2.27万户。改造主要内容为：修建机动车停车位、非机动车车棚以及新能源汽车和电瓶车充电桩，配套垃圾分类设施，以及道路和雨污水管网分流改造及维修，粉刷部分楼宇内外墙，安装公共照明，增设电梯，商铺改造提升，完善消防和监控设施等，以及其他公辅配套设施建设。具体建设规模如下：

(1) 公租房小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：东方明珠公租房小区、东园大市场公租房小区及名仕嘉园公租房小区共3个公租房小区，涉及户数552户，改造面积27500平方米。经开区片区内：幸福苑公租房小区、安居苑公租房小区共两个公租房小区，涉及户数1000户，改造面积49080平方米。两个片区共5个公租房小区，涉及户数1552户，改造面积76580

平方米。对公租房小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约17013.2平方米；改造后可设置停车位约180个，安装充电桩57个，设置广告位12个，快递柜5个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括屋面、墙面、雨污分流、给水管网、小区内道路、电力设备、非机动车棚及充电桩等。

（2）安置小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：天然居小区、合蚌路一号地安置小区、合蚌路13#南湾安置小区、合蚌路8号地安置小区及北城河安置小区共20个安置小区，涉及户数10309户，改造面积1137800平方米；经开区片区内：方井王社区，涉及户数1340户，改造面积81400平方米；两个片区共涉及21个安置小区，涉及户数11649户，改造面积1219200平方米。对安置小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约24315.3平方米；改造后可设置停车位约320个，安装充电桩103，设置广告位45个，快递柜21个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括外墙脱落修补、雨污分流改造、雨污水井盖破损更换、楼栋墙面渗水修补、楼顶屋面渗水修补、屋面开裂修补、化粪池损坏修缮、地面破损及地下车库入口破损修补等。

（3）“无物管”小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：建小宿舍、百盛公寓宿舍及董公巷小区共93个“无物管”小区，涉及户数9464户，改造面积1003739平方米。对“无物管”小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面

积约21738.6平方米；改造后可设置停车位约375个，安装充电桩130个，设置广告位186个，快递柜93个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括外墙改造、雨污分流、安保监控、充电桩、消防设施及小区围墙工程等。

（4）项目建设期限：本项目从2024年8月开始至2026年7全部竣工验收，建设工程建设周期为24个月，2027年1月开始运营。因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期2027年至2046年。

（5）已完成的前期工作

序号	报批手续	取得时间	文号	批复单位
1	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目建议书的批复	2023.12.7	定发改审批【2023】602	定远县发展和改革委员会
2	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告的批复	2023.12.19	定发改审批【2023】618	定远县发展和改革委员会
3	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目环评预审意见的函	2023.12.8	/	滁州市定远县生态环境分局
4	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目用地初审和规划选址意见	2023.12.7	/	定远县自然资源和规划局

二、项目建设方案

（一）建设目标

突出“保基本、促提升”，“拓空间、强配套”，“数字赋能、智慧治理”等理念。开展便民化、智慧化、适老化、绿色化“四化”改造，将项目区打造为：“未来社区、绿色社区、完整社区”。

（二）建设思路

（1）便民化、智慧化、适老化、绿色化

◇构建5—10分钟生活圈配套服务、邻里交往空间

◇智慧物业、智慧生活、智慧健康

◇健身步道、养老设施、社区配餐服务、适老化设计

◇开门见绿、300米入园、海绵社区

（2）综合统筹、系统设计

◇先诊断后开方

◇综合融合技术要素、社会要素、经济要素

（3）创新工作机制

◇建立共商、共建、共管、共享的“党建引领、居民自治”的改造机制

◇探索一次改造、长期保持的管理机制

◇探索因地制宜的项目建设管理机制

表2-1各小区建设工程概况

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及 楼道灯 (个)	路面 修复 (㎡)	机动车 停车位 (㎡)	非机动 车车棚 (㎡)	外墙脱 落修补 (㎡)	楼梯墙 面渗水 处理 (㎡)	楼顶渗 水处理 工程 (㎡)	屋面 开裂 处理 (㎡)	新能源汽 车充电桩 (个)	电动 车充 电桩 (个)	公共设 施更换 (座)	智能 安防 监控 (个)	沿街店铺 修缮 (㎡)	地下车 库入口 坡道 (㎡)	雨污分 流改造 (m)	给水管 网改造 (m)	电力设 备改造 (m)	无水小区消 防提升改造 (㎡)	广告 位	快递 柜	楼栋数 (栋)
一	公租房小区	557	400	12410	8632	800	42552	6912	8010	3311	57	150	95	30	17013.2	0	15088	4001	6000	10908	12	5	22
1	东方明珠公租房小区	108	85	2852	1425	150	11129	1318	1815	631	10	25	14	3	3934.17		3023	823.28	1340	2106	2	1	3
2	东园大市场公租房小区	95	82	2254	1521	150	8369	1412	1768	582	10	25	14	3	3216.56		2256.25	720.65	1250	2569	2	1	3
3	名仕嘉园公租房小区	86	63	1271	1265	150	5263	1101	1211	689	7	20	6	2	3205.15		2627.93	893.78	813	1989	2	1	1
4	幸福苑公租房小区	128	88	3215	2261	160	9310	1143	1876	669	15	40	29	10	3734.29		3631.02	760.21	1503	2011	3	1	7
5	安居苑公租房小区	140	82	2818	2160	190	8481	1938	1340	740	15	40	32	12	2923.03		3549.8	803.08	1094	2233	3	1	8
二	安置房小区	589	521	24341	9634	869	94867	15819	20305	10759	103	500	0	120	24315.3	1000	28106	7535	24000	21336	45	21	355
1	天然居小区	13	11	1230	200	20	3920	423	532	393	5	10		5	2202.41		1325	200	1310	521	2	1	8
2	合蚌路一号地安置小区	16	13	1504	347	31	6016	694	699	484	5	12		5			1632	347	1412	672	2	1	9
3	合蚌路13#海湾安置小区	13	11	1302	261	26	5208	578	639	369	5	10		5			1489	261	1321	612	2	1	8
4	合蚌路8号地	20	18	1509	298	35	6036	632	702	498	5	17		5			1598	298	1528	711	2	1	12

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
	安置 1 小区																						
5	合蚌路 8 号地沿街安置房	40	35	902	325	45	3608	650	698	428	8	32		8			987	325	924	672	3	1	25
6	北城河安置小区	15	14	835	294	30	3340	782	891	494	5	13		5	1126.17		893	294	842	885	2	1	9
7	瑞特尚园	15	14	1598	280	31	6392	709	798	480	5	13		5	3004.21		1654	280	1501	702	2	1	9
8	合蚌路 10 号地安置小区	15	14	789	349	31	3156	725	856	490	5	13		5			809	349	756	823	2	1	9
9	东窑安置房小区	10	8	1236	328	18	4944	656	876	528		8		5	1445.87		1987	328	1365	821	2	1	5
10	东园康城安置小区	55	48	807	408	65	3228	816	981	598	9	45		9	2320.15	500	1258	308	872	1211	3	1	35
11	七号地安置小区	32	26	912	296	48	3648	658	950	346	5	25		5	3985		1587	296	945	971	2	1	18
12	合蚌路 5 号地安置房小区	25	20	698	720	46	2792	440	1006	489	5	20		5			1402	421	702	1325	2	1	13
13	合蚌路 3 号地安置房小区	5	5	719	593	18	2876	686	1261	502		5		5			787	493	725	1012	2		2
14	合蚌路示范小区	92	87	1687	687	110	5251	874	1409	489	8	82		8		500	1609	487	1687	1587	3	1	59

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
15	迎宾路政府安置楼	8	6	670	730	15	2680	960	1119	690		6		7	1189.85		874	330	681	1231	2	1	4
16	滨水人家一期	55	48	780	480	70	3120	960	960	587	5	46		5	967.94		781	480	773	907	2	1	32
17	桃花南苑小区	33	28	1554	680	42	6216	860	1409	521	5	28		5	2231.2		1594	480	1124	1308	2	1	20
18	月亮湾小区	24	23	1271	450	46	5084	900	900	560	5	23		5	2101.47		1287	450	1299	907	2	1	16
19	景湖一号洪庄安置房	13	12	2215	660	24	8860	1320	1002	626	5	12		5			2258	360	2101	1410	2	1	8
20	桃花北苑小区	25	22	818	568	32	3272	636	1291	598	5	22		5	2217.94		836	368	818	1459	2	1	15
21	方井王安置小区	65	58	1305	680	86	5220	860	1326	589	8	58		8	1523.09		1459	380	1314	1589	2	1	39
三	无物管小区	557	1161	28815	9323	929	158152	28910	32852	24544	130	200	0	558	21738.6	1000	42769	22602	30000	28651	186	93	792
1	建小宿舍	5	10			200	1952	230	784	300		10		5			884	597	570	562			2
2	百盛公寓宿舍	4	9	512			1875	380	652	263		10		4	2369		689	531	550	525			3
3	董公巷小区	5	10		500		1921	169	321	311		10		5			545	583	745	714			1
4	一建公司宿舍	6	12				2201	350	254	240		10		6			426	243	350	325	2	1	2
5	西马营巷居民区	6	12				1103	368	330	278		5		6	2698.15		452	552	420	415	2	1	1
6	东马营巷居民区	6	12	514			1145	312	657	325		5		6	2131.15		754	252	372	362	2	1	1

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
7	饮服公司宿舍	5	10		450		1936	329	345	300		5		5			456	453	547	542	2	1	1
8	房产公司宿舍	4	9			150	1875	352	369	264		5		4			487	263	367	365	2	1	2
9	水厂宿舍	6	12	450			1104	280	354	305		5		6			784	223	321	301	2	1	1
10	胜利菜市场宿舍	5	10	450			1954	456	421	210				5			665	223	321	309	2	1	3
11	腾达公司宿舍	4	8		300		1781	300	287	324				4			454	352	548	514	2	1	2
12	长征菜市场宿舍	6	12	780			1108	220	450	229				6			541	481	254	256	2	1	1
13	外贸宿舍	5	10				1912	180	430	230				5			562	388	572	541	2	1	1
14	邮政局宿舍	6	13	850			1214	354	412	206				6			432	445	454	453	2	1	4
15	永城汇金	7	14		356		1314	371	250	256				7			369	324	452	401	2	1	4
16	东园康城	5	10	600			1001	321	509	230	10			5		500	547	383	245	234	2	1	38
17	客厂宿舍	5	10	540			1921	287	280	325	5			5			325	318	462	452	2	1	5
18	双塘小区二期	5	10		402		1954	264	320	321	10			5	3321.02	500	345	115	172	175	2	1	77
19	保险公司宿舍	4	8	560			1781	340	514	280				4			615	215	312	308	2	1	2
20	工商局宿舍	4	8	350			789	320	410	309	10			4			561	189	287	287	2	1	10
21	计委宿舍	6	13		415		1211	250	431	289	10			6			541	381	562	563	2	1	10
22	交通局宿舍	4	8	500			756	231	563	209	5			4			645	215	312	302	2	1	5
23	人民银行宿舍	6	12	500			1025	268	402	325				6			452	153	241	241	2	1	2

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
24	信用社宿舍	8	16		426		1542	321	654	265		5		8			654	221	324	302	2	1	1
25	中医院宿舍	7	14	650			1321	302	420	243				7			546	183	275	271	2	1	3
26	南后街 128 小区	6	12	450			1087	281	321	211		5		6			458	153	210	201	2	1	3
27	南后街 133 小区	5	11	400			1025	238	330	308		5		5			456	154	231	202	2	1	3
28	邮电巷小区	5	10		389		901	344	345	380		5		5	1204. 1		568	389	542	504	2	1	4
29	回收公司宿舍小区	5	12				1024	287	458	205		5		5			458	354	252	251	2	1	1
30	治国大厦	5	11	600			954	267	432	330		5		5			432	345	547	541	2	1	1
31	医药公司宿舍	6	13	680			1104	280	421	317		5		6			421	141	201	201	2	1	2
32	老教委宿舍	8	17	540	356		1429	276	398	310		5		8			398	132	198	287	2	1	1
33	实小宿舍	7	15	709			1327	280	289	362				7			289	297	356	345	2	1	1
34	文化馆宿舍	4	9				871	312	206	350				4			206	269	386	245	2	1	1
35	涵管厂宿舍	4	9		335		687	304	368	302				4			368	124	186	278	2	1	4
36	双塘小区一期 (别墅)	8	17	680			1120	301	256	298	20			8			256	186	279	415	2	1	385
37	迎宾路政府安置楼	5	11	780			1047	300	420	231		5		5			420	140	210	305	2	1	4
38	公安局宿舍	5	11		360		1041	230	269	209	5			5			269	291	415	102	2	1	5

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
39	印刷厂宿舍	7	15				1421	326	389	215	5			7			389	130	195	258	2	1	5
40	花园湖名邸	8	17				1548	314	322	350	5			8	3401.02		322	107	152	120	2	1	6
41	二中宿舍	5	11	560			1024	356	280	321		5		5			280	193	258	125	2	1	4
42	范岗林场	9	19		300		1578	358	290	306		5		9			290	197	268	286	2	1	2
43	环保局宿舍	8	17	340			1598	300	310	308		5		8			510	171	265	158	2	1	1
44	交管站宿舍	6	13				1269	318	324	341		5		6			324	108	162	158	2	1	2
45	石灰厂宿舍	5	11				1023	280	345	330		5		5			345	115	172	275	2	1	1
46	行管局宿舍	5	11		351		1058	354	352	204		5		5			552	184	276	324	2	1	2
47	市政公司	6	13	650			1214	306	330	258				6			330	210	315	242	2	1	2
48	鞋厂宿舍	7	16				1547	189	341	290				7			341	114	171	225	2	1	1
49	南湾安置区 (13号地)	8	17				1459	300	360	280	5			8			360	220	330	258	2	1	8
50	油厂宿舍	9	19	650	321		1875	341	358	210				9			358	116	174	264	2	1	2
51	车站宿舍	8	18	800			1269	332	365	254		5		8			365	123	182	185	2	1	3
52	城北水果市场 宿舍	7	15	600			1459	325	334	280				7			534	178	267	256	2	1	4
53	地税局宿舍	7	15				1364	287	321	221				7			345	215	310	248	2	1	3
54	电信局楼	8	17				1574	340	331	268				8			354	118	170	189	2	1	2
55	东方大厦楼	7	15		259		1236	350	316	221		5		7			526	180	270	268	2	1	2

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
56	房改办楼	9	19	562			2458	236	352	268				9			364	125	748	758	2	1	2
57	国税局楼	6	18				2781	284	306	220				6			326	115	172	275	2	1	2
58	检察院楼	6	12	669			2258	298	365	225				6			578	199	287	258	2	1	3
59	酱油厂宿舍楼	8	16	598			2472	382	308	250				8			329	215	312	358	2	1	1
60	交警大队宿舍楼	7	14				2123	312	214	209		5		7			347	221	321	236	2	1	3
61	煤建公司宿舍楼	7	14	568			2354	324	324	280				7			517	275	212	212	2	1	4
62	石油公司宿舍楼	6	12		560		2121	421	278	260				6			326	214	302	324	2	1	2
63	水利局车队宿舍楼	9	18	562			2567	372	236	236				9			317	214	320	228	2	1	2
64	南门医院宿舍	5	10				1932	364	214	280	10			5			504	189	287	258	2	1	11
65	回收公司宿舍	5	10				1947	320	236	256		5		5			591	198	297	258	2	1	2
66	指导站宿舍	5	10	856	321		2258	360	267	278				5			314	214	311	309	2	1	2
67	市场路小区	10	20				2516	350	275	230	10			10	2460.15		357	220	342	264	2	1	14
68	好望角小区	5	10	663			1912	356	225	212				5	2922.3		356	220	250	250	2	1	8
69	绿苑小区	5	10		562		1905	365	325	214				5	1231.71		425	242	365	256	2	1	8
70	农机公司宿舍	5	10	652			1947	258	287	206				5			558	298	317	317	2	1	4
71	林业局宿舍	5	10			129	1906	287	456	256		5		5			656	221	321	358	2	1	2

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
72	双城理想小区	5	10				1875	256	289	253				5			457	256	274	274	2	1	4
73	富仓物流小区	6	12	623			2058	260	356	202				6			656	221	330	245	2	1	4
74	乡政府宿舍	5	11		529		2023	320	256	250				5			357	220	221	221	2	1	4
75	长征嘉园	5	10				1906	256	541	271				5			687	230	346	257	2	1	3
76	水务局宿舍	8	16	854			2547	358	320	309	5			8			457	253	376	301	2	1	6
77	烟草公司宿舍	6	12	451			2014	387	246	258		5		6			347	216	321	280	2	1	2
78	教体局宿舍	5	10				1954	236	256	320				5			669	223	321	284	2	1	2
79	新华书店宿舍	5	10	665	460		2025	228	210	221		5		5			358	120	352	345	2	1	2
80	电影公司宿舍	5	10	890			1987	360	421	236				5			456	252	375	343	2	1	2
81	振威小区	5	10		328		2245	380	430	247		5		5			479	160	241	234	2	1	2
82	物价局宿舍	4	8			210	1936	304	236	216				4			658	220	320	210	2	1	3
83	交警队宿舍	6	12	560			2200	221	456	235		5		6			478	259	268	258	2	1	3
84	木材公司宿舍	5	11		368		2158	387	320	250				5			336	220	324	307	2	1	7
85	回收公司宿舍	5	10	461			2124	325	280	209	5			5			350	218	307	310	2	1	3
86	医药公司宿舍	9	18	560			2878	389	548	253		5		9			578	293	330	320	2	1	2
87	影剧院宿舍	9	19	891			2977	308	320	230				9			619	210	312	308	2	1	2
88	车站宿舍	8	16	598	326		2658	310	235	235	5			8			687	231	326	306	2	1	5
89	133 小区	5	11				2258	350	325	249		5		5			314	211	320	310	2	1	3
90	邮政局宿舍	5	10	785		240	2258	358	345	128				5			381	327	256	258	2	1	3

序号	小区名称	雨污井盖 (个)	路灯及楼道灯 (个)	路面修复 (㎡)	机动车停车位 (㎡)	非机动车车棚 (㎡)	外墙脱落修补 (㎡)	楼梯墙面渗水处理 (㎡)	楼顶渗水处理工程 (㎡)	屋面开裂处理 (㎡)	新能源汽车充电桩 (个)	电动车充电桩 (个)	公共设施更换 (座)	智能安防监控 (个)	沿街店铺修缮 (㎡)	地下车库入口坡道 (㎡)	雨污分流改造 (m)	给水管网改造 (m)	电力设备改造 (m)	无水小区消防提升改造 (㎡)	广告位	快递柜	楼栋数 (栋)
91	种子公司宿舍	6	13		349		2369	370	236	280				6			657	317	371	378	2	1	3
92	乡企委宿舍	5	10	652			1158	325	300	240		5		5			358	325	210	201	2	1	2
93	太平洋小区	5	10				2258	302	258	265	5			6			310	303	350	346	2	1	8

（三）改造提升策略

关注“小街道”“小空间”“小建筑”，实施微改造，实现大成效。

①便民化

重构便捷畅达的毛细血管交通—完善便民交通；

②智慧化

构筑以人为本的智慧网络—构筑智慧社区；

③适老化

打造有秩序有颜值的居住小区—改造宜居组团；

④绿色化

建设有品质有温度的开放空间—开辟休憩空间；

（四）便民化提升改造

（1）构建可开可合的宜居空间

①出入口整合

重新梳理小区出入口，结合出入口设置门卫，便于小区管理。

（2）完善便民交通

①畅通主路

串联菜市场、便民商业、养者中心等服务设施和社区小游园，形成“串点成线、以线带面”格局，成为街区居民便利生活的重要载体。

②疏通毛细血管交通

按照“密路网、小街区”理念，打通城市毛细血管。

◇小区道路分级组织交通：主通道、次通道、人行通道。

◇主通道宽 6m，次要通道宽 4—5m，人行通道宽 2.5-4m。

◇路面改造采用黑色沥青混凝土，沥青厚 4cm，相比水泥混凝土路，沥青路平整、柔软、吸尘、带有弹性，能减少噪音和扬尘。

③完善慢行网络。

结合人行通道与楼前入户道路形成街区慢行网络；

◇人行通道：依托小区主次通道设置人行道，满足居民慢行需求；

◇入户道路：在有条件单元门前缩减入户道路与建筑之间的距离，实现楼前人车分流。

◇采取多种措施，把更多资源留给步行和自行车交通。将车辆为主的空间变成步行为主的空间。

（3）提升便民基础设施

①梳理停车设施

◇规划地面机动车位，充电桩配置不低于 10%；

◇路内停车位：采用彩色沥青路面，增加识别性；

◇路外停车位：采用植草砖结构，增强海绵功能；

◇对现有非机动车车棚进行改造提升，规划新增非机动车车棚；

◇分散现有车棚停车压力，增加充电设备，方便居民出行；

③增设垃圾分类收集点

◇每个单元前设置分类垃圾箱收集点。

◇每个组团设置一个垃圾回收点，收集可回收垃圾和危险垃圾。



有害垃圾



可回收物



其他垃圾



厨房垃圾



④新增快递箱

◇智能快递：根据小区现状新增设智能快递柜；

◇信报箱：按住宅套数更新或设置废弃单元信报箱或信报箱群，每套住宅设置一个格口；信报箱结合住宅单元门禁设置。

⑤补充消防设施

◇小区现状已配备消火栓；

◇按照 120m 的服务半径，小区消火栓满足消防需求；

◇现状消火栓设施老旧，建议对室外消火栓进行排查及修缮；

◇在楼道等公共部位和场所设置应急照明、疏散及楼层指示标志、灭火器、烟感报警器，并设置禁烟标识；

◇楼道内每隔两层设置 2 个灭火器；

◇消防通道设置明显标识；

⑥完善晾晒点局面。

（五）生活环境提升改造

（1）采用节能照明

◇在单元出入口以及绿化节点附近布置照明设施，提升夜景环境；

◇保留小区照明设施；增加照明设施；

◇小区路灯采用 LED 或金卤灯等节能型路灯；建议庭院、景观采用 LED 节能型灯；建议楼道等公共照明采用 LED 节能型灯，并采用自动控制装置。

（2）建设海绵社区

停车场：停车场铺装采用结构性透水铺装，同时设置枯草沟将硬质地面径流雨水引导至雨水花园处，由雨水花园对初期雨水进行净

化。

小区道路：车行道采用常规做法人行道采用结构性透水铺装，侧石开口将首路径流雨水引入道路两侧绿带，通过雨水花园对雨水进行净化。



（3）优化居住环境

①宅前环境与功能提升

1) . 宅间空间改造内容：

◇对现有停车位进行整合并在适当位置增设，从而满足居民的停车需求。在设计上统一规划，从而保证美观整齐、方便出入，也便于后期管理。

◇针对现有房前屋后脏乱差的现象进行提升改造，在现有基础上清理后统一铺设彩砖，采用规整的布局方式打造整洁大方的社区形象，且便于之后的维护。

◇在绿化方面，对现有绿化进行梳理，在必要位置补植，打造宁静淡雅舒适的社区环境，从而进一步提升小区形象，同时也满足居民

舒爱心情的生活需要。

2) . 改造策略:

- ◇增加晾晒设施以满足居民需求;
- ◇增加非机动车停车棚配以电动车充电桩;
- ◇整理现状绿化;

②社区园艺区改造

③楼道革命

- ◇楼栋内部重新粉刷;
- ◇楼层标识与墙面美化;
- ◇增加宣传栏及创意内容;
- ◇增加老年人扶手;
- ◇增加可收座椅;
- ◇人体感应灯;
- ◇楼道应急灯;
- ◇楼道灭火器;
- ◇电线、管道套管整理;
- ◇地面修复;



屋面修缮



楼道修整

6、智慧化提升

(1) 打通社会治理的最后一公里

①架空弱电线路改造

1) .改造原则

◇以弱电线路改造为主，实施架空线路改造；

◇改建+更换并举、配套增补；

2) .改造目标

- ◇实现小区内弱电管井的有序整合；
- ◇实现小区内弱电缆的集中整治；
- ◇为智慧社区、未来社区建设打好基础；

3) .改造策略

- ◇采用多网合一入地建设；
- ◇归并多处机房、室外配电箱、弱电箱及入户线缆；

②出入口安防系统

◇在小区进出主要通道设置门卫值班室，在外墙或顶部安装红色警灯，在醒目位置安装LED等电子显示屏用于安全防范预警提醒；

◇在小区与外界相通出入口安装视频监控摄像机，清晰记录人员、机动车、非机动车的进入小区情况；

◇在小区与外界相通出入口双向安装人脸抓拍摄像机；

◇小区车辆出入口采用车牌识别摄像一体机；

◇小区出入口设置减速带；

◇小区采取封闭式管理，各出入口设置门禁设施。

③监控系统

◇在小区出入口、机动车和非机动车停放区域、主要道路交叉口、节点布置监控设备，完善安全防范系统；

◇街区主干道、重点区域关联鹰眼监控系统，对接政府雪亮工程，通过电视机和手机APP向居民开放，让人民群众参与到社区群防群治治理中；

◇监控系统的互联结构，传输、交换、控制 and 安全性，以及控制、传输流程和协议接口等要求参考 GB/T28181 配置。

④智慧社区指挥中心

◇保大家、保小家、保特殊人群、管人员、管设施、促联动一体构建全覆盖的智慧社区平台运营指挥中心；

◇通过对异常行为的分析研判对社区安全提供保障，对需重点保障人群进行针对性服务；

◇物联网设备状态信息实时展示；

◇各类视频监控设备为社区安全保驾护航。

（2）维护居民健康

①智慧养老

◇联合社区养老服务中心打造“健康小屋”满足社区老年人日常健康监测需要，在业主端 APP 实时查看。

◇建设“远程医疗云平台”，让业主通过手机 APP 以更短的时间、更少的花费、获得更好的医疗服务。

◇社区配置 AED 急救箱 1 个，开展急救培训，让社区服务人员及老人们具备急救技能，降低紧急情况的严重程度，为居民保驾护航。

②常态化防疫

按照疫情常态化防控要求，结合小区门禁进行监测体温、身份识别和门禁通行控制，助力疫情精准防控。

（3）打造智慧生活社区

①智能充电

◇将机动车、非机动车充电桩实现网络互联；

◇充电桩通过手机扫码智能充电，并支持远程操控，并通过 app、信息等进行全平台消息推送，还可以在 APP 上实时监测；

◇智能充电桩通过"互联网+物联网+充电社群平台对充电业务、充电流程进行远程控制和管理，实时计费，充满自停。

②惠民服务

实施智慧管家、友邻社交、园区商圈、出行服务、园区健康等工程。



图 5-1 样板区改造效果图

（六）沿街商铺改造

（1）商铺外立面改造

商铺外立面是商业街区的门面，直接关系到街区的整体形象。我们将统一商铺外立面的风格和颜色，采用现代简约的设计风格，使商铺外观更加整齐、美观、大方。

（2）商铺内部装修。

商铺内部装修是提升商业吸引力的重要环节。我们将鼓励商家进

行内部装修，提倡简约时尚的风格，注重空间的利用和功能的合理布局，打造舒适、温馨的购物环境。

（3）商业标识统一规划。

商业标识是商业街区的重要组成部分，也是商家的形象代表。我们将对商业标识进行统一规划，规范标识的尺寸、颜色、字体等要素，使商业街区的整体形象更加统一、规范。

（4）环境卫生整治。

街区的环境卫生直接关系到市民的消费体验。我们将加大对街区的环境卫生整治力度，加强对商铺周边环境的清洁和美化工作，提升商业街区的整体卫生水平。

（5）商业配套设施完善。

商业配套设施是商业街区的重要支撑，我们将完善商业配套设施，增加公共停车位、休闲座椅等设施，提升商业街区的便利性和舒适度。

（七）给排水设计说明

（1）设计依据

《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019

《建筑排水硬聚氯乙烯管道工程技术规程》CJJ/T29-2010

《建筑给水塑料管道工程技术规程》GJJ/T98-2014

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

《建筑设计防火规范》GB50016-2014 （2018 版）

建筑专业提供的有关资料



图 5-2 小区改造效果图（一）



图 5-3 小区改造效果图（二）

（2）工程范围

本次改造设计范围为室外给排水、室外消防设计。

（3）生活消防给水系统改造设计



图 5-4 小区改造效果图（三）

②水源

1) .本工程以市政自来水为水源。

2) .市政管网压力 0.35MPa。

3) .室外为生活、消防合用管道。

③用水量

生活用水定额为 150L/人.d，使用时数为 24 小时，小时变化系数为 2.0。

④给水管网

建筑物内给水由基地内市政给水管网引入，供给卫生间内各用水点。

⑤管材

室外冷水给主管采用钢塑复合管，螺纹连接，单体进户管采用优质 PPR 管，热熔连接。

（4）排水设计

①污水改造原因

根据现场观测及小区居民反映，局部污水井存在溢水的情况，暂时发现 22#化粪池破损。

根据甲方给予的管道测量资料来看可能存在雨污混接的情况，某些排水管道作用不明。

②污水改造内容

1) . 更换破损的污水管，以疏通为主，待施工进场后进一步确认疏通或改造的范围。2) . 更换已经破损的化粪池，施工过程中确认实际破损的个数 3、对作用不明确的排水管道接入污水系统的入口进行封堵，若可用则结合雨水系统，作为雨水系统的排水管。

③污水设计参数

1) . 室内采用污、废水合流排水管道系统。

2) . 生活排水定额为 200L/人。d，使用时数为 24 小时，小时变化系数为 2.0。

3) . 室内污水管道采用 PVC-U 管，粘胶连接。室外埋地污水排水管选用聚乙烯塑钢缠绕排水管。

4) . 生活污水汇集排入化粪池处理后，经规划管网经收集排至市政污水管网。

5) . 室内污水管道存在局部不通，居民私接污水井的情况，室外改造建议社区及居委会做通居民思想工作，疏通及更换室内污水管网。

④雨水改造原因

本小区无雨水排放系统，故增加雨水井、管道及雨水口，根据甲方给予的测量资料原 W7~9 在污水系统中无作用，本次设计结合现场情况新设置雨水系统。

⑤雨水设计参数

1) . 暴雨强度公式：

城市暴雨强度公式： $q = 3255.057 [1 + 0.6721 \lg P] / (t + 13.015)^{0.808}$

q--设计暴雨强度 (L/ (S. ha))

t--设计降雨历时 (min)

p--重现期， p=5

2) . 管材

雨水管采用 PVC-U 管胶粘连接（外墙许多雨水立管老化，应重新安装）。室外埋地雨水管选用聚乙烯塑钢缠绕排水管。



图 5-5 小区改造效果图（四）

（八）电气设计说明

（1）设计依据

①项目概况

本次改造的主要内容为小区路灯改造、楼梯间照明改造和小区监控改造。

②相关专业提供的设计资料

③建设单位提供的设计任务书及相关设计要求

④国家现行的有关规范、规程及相关行业标准

《工程建设标准强制性条文-房屋部分》2009 年版；

《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019；

《供配电系统设计规范》GB50052-2009；

《低压配电设计规范》GB50054-2011；

《建筑照明设计标准》GB50034-2013；

《智能建筑设计标准》GB/T50314-2015；

《民用闭路监视电视系统工程技术规范》GB50198-2011；

国家和地方现行的其他设计规范及标准。

（2）设计范围

①路灯照明系统

②楼梯间照明系统

③监控系统；

（3）路灯照明系统

小区路灯电源引自小区门卫，路灯外壳应与接地系统可靠连接，三盏灯设一组接地极，材料采用热镀锌角钢。灯杆距路边 0.5 米，路灯为 LED 灯 70W，功率因素补偿到不低于 0.9，灯杆高度为 4 米，路灯回路 WL1 电缆均采用 YJV22- 3X10 RC50 穿管埋地敷设，小区区内道路与外面道路交叉口采用 SC80 钢管，敷设深度不得小于 0.7 米，人行道和绿化带采用 VG50 尼龙管，敷设深度不得小于 0.5 米过路、过停车位及转角处设置接线手孔井，手孔井深度不得小于 0.7 米。

（4）楼梯间照明系统

楼梯间照明为每层在入户门处设置感应 LED 吸顶灯，电源由楼梯间电表箱引来，每个楼梯间设置一个配电箱，在二层设置一个共用配电箱

（5）监控系统

监控线路引入隔壁八三大区物业监控室，摄像机镜头应避免强光直射，镜头视场内不得有遮挡监视目标的物体，不锈钢柱 3m 安装。摄像机镜头采用自动光圈镜头，彩色同定摄像机技术特性要求：1/3''CCD 彩色摄像镜头，提供 540 线以上的分辨率，最低照度要求彩色 0.1Lx（F1.2）以上。

系统调试时对图像的质量要求：

在摄像机的标准照度下，闭路监视图像质量按五级损伤制评分标准评定。图像质量不应低于 4 分，相对应的图像质量的信噪比应符合《民用闭路监视电视系统工程技术规范》（GB50198-2011）内 3. 1.9 的要求。图像水平清晰度：彩色电视系统不应低于 400 线。



图 5-6 小区改造效果图（五）

（九）停车场充电桩设计方案

（1）设计原则

- ①贯彻“简洁、安全、实用、高效”的建设方针。
- ②“安全优先，兼顾效率、效益”的原则，按照小区设计停车位新增电动汽车充电桩布局。
- ③电动汽车充电桩位置应考虑电动汽车充电便利性、人性化，同时新增的充电桩车流和人流不影响、不干扰其他功能区域的人流和车流，从而保持良性地运营。
- ④充电桩设备均须符合电气设备运行及安全的要求，必须认真执行国家相关的政策、法规。



井字砖停车位



划线停车位

(2) 充电桩整体规划方案

依据《居住区电动汽车充电设施技术规程》(T/CECS 508-2018),
居住区建成时电动汽车充电停车位配建指标不应小于表 5-1 的规定。

表 5-1 电动汽车充电停车位配置数量标准

项目	小城市 (人口小于 20 万人)	中型城市 (人口大于 20 万人, 小于 50 万人)	大型城市 (人口大于 50 万人, 小于 100 万人)	特大型城市 (人口大于 100 万人)
充电车位数量 (占 总车位数量比例)	10%	12%	14%	16%
直流充电车位数量 (占总充电车位数 量比例)	2%	2%	3%	5%

(3) 充电桩设置的主要技术要求

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

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

③成组布置的交流充电桩宜采用放射式供电。

④交流充电桩的配电系统宜保持三相负荷平衡。

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

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

⑦充电设施用电负荷宜采用三级电力负荷。

⑧充电设施负荷计算，宜采用需要系数法，需要系数宜根据接入充电桩数选取，需要系数推荐值可按表 5-2 选用。

表 5-2 需要系数推荐值

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

⑨充电桩负荷应纳入配电站变压器计算负荷中。

⑩充电运行监控平台应具备以下功能：

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

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

◇充电运行监控平台可依据车辆 VIN 码自动对应录入的车牌号。

◇充电运行监控平台应具备充电记录统计功能，可根据车辆信息搜索查询。

◇充电运行监控平台应具备远程操作停止充电机运行状态的功能。

本项目充电桩具体设计方案由充电设备生产单位负责提供。

②安防监控系统

安防监控系统包括烟雾监控、主动红外线对射监控和视频监控。烟雾监控对火灾进行监控，红外监控对非法闯入充电站进行监控，视频监控采用硬盘录像机实现。

（十）安防、消防改造方案

1、改造内容

（1）老旧小区安防、消防设施改造包括小区防盗、监控和消防设施的改造。

（2）鼓励综合应用物防、技防、人防等措施满足小区安全需要。

2、安防改造

（1）应根据小区实际情况，增设或更换、维修小区单元防盗门，宜增加小区大门门禁系统，满足小区安全管理需要。

（2）小区宜安装视频监控系统。按照智慧安防的要求，小区出入口、重要通道、公共区域、车辆集中停放等区域宜设置监控设备。视频监控系统主控室宜设在物业值班室，并接入公安联防联控系统。

(3) 已安装智能化监控系统的小区应对现有设备及线路进行检查，及时更换损坏设备、改造升级安防监控系统。

3、消防改造

(1) 按照居住区相关消防规范要求，维护完善消防配套设施，确保小区消防设施完好有效。

(2) 老旧小区应按防火规范要求增补小区室内外消火栓，疏通消防通道，在公共设施建筑内合理增设挂墙式灭火器。对室外消火栓进行排查及修缮，符合标准。

(十一) 管线综合改造方案

工程管线综合是指给水、污水、雨水、电力、电讯、煤气、热力管线及其他特殊管道的平面及竖向综合。地下管线的规划设计与道路应同步进行、综合考虑。地下管线设计既要节约用地，又应远近结合，为远期扩建留有余地。

本项目涉及污水、雨水等管线的建设，应对管线建设方案进行综合规划，确定最优方案。

1、规划依据

本次管线综合规划的依据是《马鞍山市城市总体规划（2002—2020 年）（2017 年修订）》中的道路竖向规划、给水工程规划、排水工程（包括污水和雨水）规划、燃气工程规划，以及现行城市工程管线综合规划规范（GB50289-2016）中的相关条款规定。

2、管线综合布置

工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。从道路红线向道路中心线方向布置的次序宜为：电力电缆、电信电缆、燃气配气、给水配水、燃气输气、给水输水、雨水排水、污水排水。各道路依实际情况可做调整。当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：

- (1) 压力管线让重力自流管线；
- (2) 可弯曲管线让不易弯曲管线；
- (3) 分支管线让主干管线；
- (4) 小管径管线让大管径管线。

本项目中具体规定如下：燃气管道与其他管线交叉时，燃气管道宜位于上方，给水管道与排水管道、再生水管道交叉时，给水管道应位于上方。污水管覆土应该在当地冰冻线以下，雨水管覆土不小于 1.2 米，给水、再生水管覆土也应该在当地冰冻线以下，电力、电信电缆埋深不小于 0.8 米，热力管道埋深于 1.0—2.4 米之间，燃气管非机动车道下埋深不小于 0.6 米，机动车道下不小于 0.9 米，管网埋深由施工设计方根据测量地质断面确定具体埋深。埋深范围应由施工图设计单位在规范的指导下根据实际情况制定，以上各值均为基本要求，仅供施工参考。

三、经济社会效益分析

（一）社会效益

1、改善市民居住环境，切实提高市民生活水平

项目的建设有利于改变解决定远县城区老旧小区现状问题，健全和完善城区老旧小区公共基础设施及服务设施建设，改善项目区居民的生活环境和居住条件，提升其外在形象和人居环境。不仅大大改善了小区的人居环境，而且使居民切切实实地感受到了民生工程所带来的实惠。项目的实施是改善市民生活质量、营造安全卫生环境，提高市民生活水平需要。本项目按照老旧小区整治的要求，通过一些列措施改善市民居住环境，切实提高市民生活水平。

2、改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展

老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

（二）经济效益

项目建成后，可以获得一定的收益。项目运营收入为商铺出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。在项目运营期内，可以产生的运营总收入为70,610.75万元；扣除成本及税费后，

经测算，在债券存续期预计项目产生的可用于偿还债券本息的收益为41,232.45万元，能够产生稳定的现金流入。

（三）生态效益

本项目的实施有助于全面整治小区的各个方面的不良现状，使整治后的小区配套设施齐全、生活休闲方便、环境整洁优美、安全防范可靠。不仅大大改善了小区的人居环境，而且使居民切切实实地感受到了民生工程所带来的实惠。项目的实施是改善市民生活质量、营造安全卫生环境，改善城市整体环境。

四、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性和收益性

（1）项目实施的必要性

1)是推进定远县老旧小区存量改造工作，有效解决城市痛点的需要

本次改造涉及定远县老旧小区始建2000年以前，小区内建筑以多层为主，建筑密度较大。小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状排水系统、道路系统、绿化系统、安防系统、消防系统、弱电系统等配套设施严重破损或不健全，小区交通拥堵，占路为市、乱堆乱放、乱涂乱画等现象十分突出，环境卫生脏乱差，占用公共场地、楼梯通道、小区绿地、消防通道等侵害公众利益行为屡禁不止，造成了重大安全隐患，严重影响了市民生产生活和正常秩序。因此必须对老旧小区进行整治改造。

2)是改善城市面貌、提高城市形象，促进经济、社会发展的需要

老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧住宅小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

通过改造，将破损的路面及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动中心等等，通过对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。从近几年进行综合整治的老旧小区并引入规范管理的试点情况看，群众反映很好，小区居民普遍感谢政府解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。

3) 是提升城市整体管理水平需要

目前，我国各地对老旧小区的界定稍有不同，但一般是指早期建设的那些设计建设标准低、配套不全、设备过时老化、管理不善、人文环境差的旧住宅小区。由于受历史的局限，这些老旧住宅小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧住宅小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧住宅小区人居环境环境与新建小区形成强烈反差，已经成为滁州市建设管理的落后地带。只有大力加强老旧小区的综合整治，尽快将老旧小区的建设和管理搞上去，提升滁州市整体建设和管理水平才有坚实的基础。

综上所述，本项目的建设是十分必要且迫切的。

(2) 项目实施的公益性

根据安徽省老旧小区综合整治的要求：小区整治要做到完善基础设施（包括修整、翻建小区道路，疏通、翻建地下管网，改造水、电、气三表出户管网，修整、规范杆管线设施，整治、新建停车设施，更新、规范环卫设施）；修缮改造房屋（包括整治屋面、整治外观、整

治楼道等)；提升环境质量；完善公建配套；改造技防设施。全面整治小区的各个方面的不良现状，使整治后的小区配套设施齐全、生活休闲方便、环境整洁优美、安全防范可靠。不仅大大改善了小区的人居环境，而且使居民切切实实地感受到了民生工程所带来的实惠。项目的实施是改善市民生活质量、营造安全卫生环境，提高市民生活水平需要。本项目按照老旧小区整治的要求，通过一些列措施改善市民居住环境，切实提高市民生活水平。

(3) 项目实施的收益性

项目估算总投资约为37,028.02万元，项目资本金为17,028.02万元（约占项目建设总投资的45.99%），由财政资金配套解决，剩余资金通过发行专项债券方式筹措20,000.00万元（约占项目总投资的54.01%），分两年发行，其中：2025年上半年拟发行金额为10,000.00万元，2026年下半年拟发行金额为10,000.00万元，假设发行利率3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为41,232.45万元，需偿还债券本息32,800.00万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.26>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。

2、项目投资合规性和成熟度

本项目已取得立项批复、可研批复、用地初审和规划选址意见、环评批复等前期资料。已取得批复资料如下：

序号	报批手续	取得时间	文号	批复单位
1	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目建议书的批复	2023.12.7	定发改审批【2023】602	定远县发展和改革委员会
2	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性	2023.12.19	定发改审批【2023】618	定远县发展和改革委员会

	研究报告的批复			
3	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目环评预审意见的函	2023.12.8	/	滁州市定远县生态环境分局
4	关于定远县城镇老旧小区改造一期项目用地初审和规划选址意见	2023.12.7	/	定远县自然资源和规划局

3.项目资金来源和到位可行性

(1) 资金来源合规性

本项目总投资估算为37,028.02万元，项目资本金为17,028.02万元，由当地财政统筹安排，剩余资金通过发行专项债券方式筹措20000.00万元，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财政配套资金，资本金根据项目进度逐步到位，资本金出资在当地财政财力承受范围内。

(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1.26，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4.项目收入、成本、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70,610.75万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金20000.00万元，债券利息12,800.00元，债券存续期本项目可产生运营净收益41,232.45万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.26。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。

5.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，本项目债券预期利率为3.2%，债券期限20年，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，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

本项目总投资额为37,028.02万元，项目资金来源如下：项目资本金为17,028.02万元（约占项目建设总投资的45.99%），由财政统筹安排，剩余资金通过发行专项债券方式筹措20000.00万元（约占项目总投资的54.01%）。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41,232.45万元，运营期债券还本付息总额32,800.00元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.26，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。

6.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；当前项目组织、进度安排与预期相符，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: 影响项目施工进度或正常运营的风险, 影响项目净收益的风险, 影响融资平衡结果的风险及控制措, 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。

7. 绩效目标合理性

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。

(二) 绩效目标

项目名称		定远县城镇老旧小区改造一期项目			
主管单位		定远县住房和城乡建设局			
实施单位		定远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：37,028.02		执行率分值（10分）	
		其中：1. 财政配套资金17,028.02万元			
		2. 债券资金20,000.00万元			
总体目标		实施目标（2024年—2046年）			
		目标1：利用项目资金完成项目建设内容。			
		目标2：改善市民居住环境，切实提高市民生活水平。			
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标1：工程费用投资支出控制	不超过项目投资估算 31947.81万元	5分
			指标2：工程建设其他费用投资支出控制	不超过项目投资估算 2267.3万元	5分

绩效指标		社会成本指标	指标1: 和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5分
		生态环境指标	指标1: 环境噪声限值	50~60dB(A)之间	3分
			指标2: 废水排放浓度	pH6~9	3分
	产出指标	数量指标	指标1: 老旧小区改造工作完成度	100%	10分
		质量指标	指标1: 工程质量监督情况	100%	5分
			指标2: 建设成果验收通过率	100%	5分
		时效指标	指标1: 项目完工及时率	100%	5分
			指标2: 项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5分
	效益指标	经济效益指标	指标1: 项目收入	符合当地同类型项目的收入水平	5分
			指标2: 项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后, 仍有现金结余	4分
			指标3: 100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于1.2	5分
		社会效益指标	指标1: 推进定远县老旧小区存量改造工作, 有效解决城市痛点	/	5分
			指标2: 改善城市面貌、提高城市形象, 促进经济、社会发展	/	5分
			指标3: 提升城市整体管理水平	/	5分
		可持续影响指标	指标1: 对未来可持续发展的影响	减少对自然资源的消耗, 从而促进资源的可持续利用	5分
	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	5分

五、项目投资估算及资金筹措专项方案

（一）投资估算编制依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

项目投资估算参考的文件：

（1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家发改委《投资项目可行性研究报告》（试用版）；

（3）《建设项目投资估算编审规程》；

（4）《滁州市建设工程市场价格信息》淮南价格或参照建设地现行市场价；

（5）设备购置根据当前市场咨询价格进行估算，并计入了相应的备品备件费用和运杂费用；

（二）项目总投资

项目投资估算：项目估算总投资为37028.02万元，其中工程费用约31947.81万元，占总投资的86.28%；工程建设其他费2267.30万元，占总投资的6.12%；预备费2052.91万元，占总投资的5.54%；建设期利息760.00万元，占总投资的2.05%。

表5-1 项目总投资

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	37,028.02	100.00%
1.1	工程费用	31,947.81	86.28%
1.2	工程建设其他费用	2,267.30	6.12%
1.3	预备费	2,052.91	5.55%
1.4	建设期利息	760.00	2.05%

表5-2 分年投资计划

金额单位：人民币万元

年份	资本金	专项债资金	总计
2025	7,028.02	10,000.00	17,028.02
2026	10,000.00	10,000.00	20,000.00
共计	17,028.02	20,000.00	37,028.02

表5-3 项目投资估算表（金额单位：人民币万元）

序号	工程或费用名称	合计（万元）	工程费用（万元）			工程建设其它费用（万元）	技术经济指标		
			建筑工程费	设备购置费	安装工程费		单位	数量	单位价值
一	工程费用	31947.81	25997.91	5949.90	0.00	0.00			
	定远县公租房小区	6242.07	4472.12	1769.95	0.00	0.00			
1	基础设施综合整治	986.83	886.83	100.00	0.00	0.00			
1.1	雨污井盖	33.42	33.42				个	557	600
1.2	路灯及楼道灯	100.00		100.00			个	400	2500
1.3	路面修复	558.45	558.45				m²	12410	450
1.4	机动车停车位	258.96	258.96				m²	8632	300
1.5	非机动车车棚	36.00	36.00				m²	800	450
2	老旧房屋修缮	1161.78	1161.78	0.00	0.00	0.00			
2.1	外墙脱落修补	638.28	638.28				m²	42552	150
2.2	楼梯墙面渗水处理	207.36	207.36				m²	6912	300
2.3	楼顶渗水处理工程	200.25	200.25				m²	8010	250
2.4	屋面开裂处理	115.89	115.89				m²	3311	350
3	公共服务设施整治	2754.44	1284.50	1469.95	0.00	0.00			
3.1	新能源汽车充电桩	285.00		285.00			个	57	50000
3.2	电动车充电桩	30.00		30.00			个	150	2000
3.3	公共设施更换	1155.25		1155.25			项	95	121605
3.4	智能安防监控	24.00		24.00			个	30	8000
3.5	沿街店铺修缮	1284.50	1284.50				m2	17013.2	755

3.6	广告位	4.20		4.2			个	12	3500
3.7	快递柜	1.50		1.5			个	5	3000
4	排水、供电、消防改造工程	1339.02	1139.02	200.00	0.00	0.00			
4.1	雨污分流改造	528.08	528.08				m	15088	350
4.2	给水管网改造	180.05	180.05				m	4001	450
4.3	电力设备改造	500.00	300.00	200.00			m	6000	500
4.4	无水小区消防提升改造	130.90	130.90				m²	10908	120
	安置小区	10568.50	8905.20	1663.30	0.00	0.00			
1	基础设施综合整治	1589.06	1458.81	130.25	0.00	0.00			
1.1	雨污井盖	35.34	35.34				个	589	600
1.2	路灯及楼道灯	130.25		130.25			个	521	2500
1.3	路面修复	1095.35	1095.35				m²	24341	450
1.4	机动车停车位	289.02	289.02				m²	9634	300
1.5	非机动车车棚	39.11	39.11				m²	869	450
2	老旧房屋修缮	2781.77	2781.77	0.00	0.00	0.00			
2.1	外墙脱落修补	1423.01	1423.01				m²	94867	150
2.2	楼梯墙面渗水处理	474.57	474.57				m²	15819	300
2.3	楼顶渗水处理工程	507.63	507.63				m²	20305	250
2.4	屋面开裂处理	376.57	376.57				m²	10759	350
3	公共服务设施整治	2618.86	1885.81	733.05	0.00	0.00			
3.1	新能源汽车充电桩	515.00		515.00			个	103	50000
3.2	电动车充电桩	100.00		100.00			个	500	2000
3.3	智能安防监控	96.00		96.00			个	120	8000
3.4	沿街店铺修缮	1835.81	1835.81				m2	24315.3	755

3.5	地下车库入口坡道	50.00	50.00				m²	1000	500
3.6	广告位	15.75		15.75			个	45	3500
3.7	快递柜	6.30		6.3			个	21	3000
4	排水、供电、消防改造工程	3578.82	2778.82	800.00	0.00	0.00			
4.1	雨污分流改造	983.71	983.71				m	28106	350
4.2	给水管网改造	339.08	339.08				m	7535	450
4.3	电力设备改造	2000.00	1200.00	800.00			m	24000	500
4.4	无水小区消防提升改造	256.03	256.03				m²	21336	120
	定城镇“无物管”小区	15137.24	12620.59	2516.65	0.00	0.00			
1	基础设施综合整治	1941.84	1651.59	290.25	0.00	0.00			
1.1	雨污井盖	33.42	33.42				个	557	600
1.2	路灯及楼道灯	290.25		290.25			个	1161	2500
1.4	路面修复	1296.68	1296.68				m²	28815	450
1.5	机动车停车位	279.69	279.69				m²	9323	300
1.6	非机动车车棚	41.81	41.81				m²	929	450
2	老旧房屋修缮	4919.92	4919.92	0.00	0.00	0.00			
2.1	外墙脱落修补	2372.28	2372.28				m²	158152	150
2.2	楼梯墙面渗水处理	867.30	867.30				m²	28910	300
2.3	楼顶渗水处理工程	821.30	821.30				m²	32852	250
2.4	屋面开裂处理	859.04	859.04				m²	24544	350
3	公共服务设施整治	2917.66	1691.26	1226.40	0.00	0.00			
3.1	新能源汽车充电桩	650.00		650.00			个	130	50000
3.2	电动车充电桩	40.00		40.00			个	200	2000
3.3	智能安防监控	446.40		446.40			个	558	8000

3.4	沿街店铺修缮	1641.26	1641.26				m2	21738.6	755
3.5	地下车库入口坡道	50.00	50.00				m²	1000	500
3.6	广告位	65.10		65.1			个	186	3500
3.7	快递柜	24.90		24.9			个	83	3000
4	排水、供电、消防改造工程	5357.82	4357.82	1000.00	0.00	0.00			
4.1	雨污分流改造	1496.92	1496.92				m	42769	350
4.2	给水管网改造	1017.09	1017.09				m	22602	450
4.3	电力设备改造	2500.00	1500.00	1000.00			m	30000	500
4.4	无水小区消防提升改造	343.81	343.81				m²	28651	120
二	工程建设其它费用	2267.30				2267.30			
1	建设单位管理费	355.87				355.87			
2	工程监理费	460.63				460.63			
3	前期工作费	82.11				82.11			
4	可研、环评费用等	30.00				30.00			
5	勘察设计费	931.95				931.95			
6	施工图预算编制费	67.93				67.93			
7	施工图审查费	11.02				11.02			
8	招标代理费	41.34				41.34			
9	工程保险费	94.76				94.76			
10	造价文件审查费	191.69				191.69			
三	基本预备费	2052.91				2052.91			
四	建设期利息	760.00				760.00			
五	项目总投资	37028.02	25997.91	5949.90	0.00	5080.21			

（三）资金筹措方案

项目估算总投资约为37,028.02万元，其中工程费用为31,947.81万元，工程建设及其他费用为2,267.30万元，预备费为2,052.91万元，建设期利息为760.00万元。

项目资本金为17,028.02万元（约占项目建设总投资的45.99%），由财政资金安排；剩余资金通过发行专项债券方式筹措20,000.00万元（约占项目总投资的54.01%），分两年发行，其中：2025年上半年拟发行金额为10,000.00万元，2026年下半年拟发行金额为10,000.00万元，假设发行利率3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

表5-4 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
37,028.02	17,028.02	0	0	20,000.00	
占总投资比例（%）	45.99%		0	54.01%	

表5-5 债券发行计划

单位：万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025	10,000.00	20年期
2	2026	10,000.00	20年期

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1.项目运营收入

（1）项目收入来源及测算依据

项目收入为经营收入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入。

（2）运营期各类经营收入单价预测

1) 停车管理费收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，老旧小区内设置可出租机动车停车位共875.00个，其中：公租房小区180.00个、安置小区320.00个、“无物管”小区375.00个。经查询滁州市住宅小区停车收费标准，预计2027年-2032年每个停车位停车管理费为40元/月，2033年-2038年每个停车位停车管理费为50元/月，2039年-2044年每个停车位停车管理费为60元/月，2045年-2046年每个停车位停车管理费为70元/月；预计2027年停靠率为70%，2028年停靠率为80%，2029年-2036年停靠率为90%，2037年-2046年停靠率为95%。

首年计算公式：

=可使用停车位个数（个）*停车率*单价（元/月）

=875（个）*70%*40（元/月）

=29.4万元

滁州市住宅小区停车收费标准如下：* 室内集中车库机动车停放服务收费标准为小车每辆每月40元，这是中心城区（南谯区）普通住宅小区停车场收费指导价。* 不带电梯多层住宅楼停车费标准最高不超过150元/月，但该价格不适用于不带电梯高层住宅小区。* 对于临时进入住宅区的访客车辆，地面停车场和地下停车场的3小时内免费停车，超过三小时的按正常收费标准缴费。此外,电动车(自行车)存车实行“包月”制，按照《关于规范我市主城区公共租赁住房有关配建、物业管理等功能的指导意见》（滁租发〔2017〕9号），物业区域内的电动车(自行车)由社区代管或业主自行管理，相关费用纳入公租房日常管理经费使用。具体实施情况可能会因地区和时间不同而有所变化，详情请咨询当地的相关部门或小区管理员。

您当前所在位置：首页 > 信息公开 > 定远县发改委 > 重大决策预公开 > 意见征集

索引号：	003218558/202308-00007	信息分类：	意见征集
文 号：	无	成文日期：	2023-08-10
发布机构：	县发改委	发布日期：	2023-08-10
有效期：	有效	信息来源：	县发改委

关于征求定远县城区道路临时停车泊位收费标准意见的【意见征集】

发布时间：2023-08-10 13:41

【字体：大 中 小】 打印 微信 微博 分享

为提高城区停车资源配置效率，发挥价格杠杆的作用，规范机动车停放收费秩序，根据《安徽省定价目录》和《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102号）等有关规定，参照滁州市及周边其他县（市）做法及收费标准，拟对经政府会议纪要通过的县城区智慧停车系统建设项目，实行政府定价管理。现就申请核定的县城区道路临时停车泊位收费标准向社会公开征求意见。

一、收费范围

定远县城市管理行政执法局“特许经营协议”确定的“城市级智慧停车经营项目”内公共道路临时停车泊位。

二、管理类别

县城市管理行政执法局定城管【2023】39号文件确定范围：东到京沪高铁线、西到解放水库、南到严桥镇严桥村、北到泉坞山范围内的市政道路路侧公共停车泊位（均含上述道路，不含道路外侧非公共产权停车泊位）。

三、道路临时泊位停车收费标准

道路临时停车收费时间为每天上午7:30时至晚上19:30时，免费停车时间为首停30分钟。

区 域	首停30分钟内 (含30分钟)	2小时（含2小时）	2小时以后 每小时加收	每日收费上限
一类区	免费	4元	1元	14元
二类区	免费	3元	1元	13元

城区管理区域实行分类动态管理，一类、二类地区由县城管局会同县公安局交警大队根据城区道路交通状况不定期公布。

四、有关事项说明

(一)车型标准。小型车:7座(含)以下客车或蓝色牌照机动车

(二)实际停放时间超过免费停放时间的，免费停放时间应当计入停车计费时间。

(三)对执行公务的军车、警车、消防车、城市管理执法车、医疗救护车、救灾抢险车、市政设施维护维修车辆、环卫作业车辆及其他法律法规规定等车辆，免收停放服务费。

(四)停车设施经营者要严格落实明码标价制度，在经营场所显著位置设置标价牌，标明收费主体、收费依据、车辆类型、收费标准、计费办法和价格投诉举报电话等，广泛接受社会监督。同时要加强管理，不断提升收费技术水平，提供优质便捷服务。

五、征求意见方式和时限

请通过电子邮件实名向我委反馈意见建议。邮箱：1143819358@qq.com，联系电话：0550-4029998。

时间：2023年8月10日-2023年8月18日。

特此公告。

附件：县城区道路临时停车泊位及公共停车场简介。

定远县发展和改革委员会

老旧小区停车费国家应收费规定多少钱一个月？



分享

举报

4个回答

#热议# 为什么有人显老，有人显年轻？



贾宝骅

2021-12-13 · 婚姻家庭,合同纠纷,经济纠纷,劳动纠纷

老旧小区停车费国家应收费规定：物业管理区域内的地上停车服务收费最高70元/车/月。临时进入居民住宅小区的社会车，首小时内不计费，超过1小时按2元/小时收取，不足1小时按1小时计费，每天24小时以内最高收取10元。结合相关法律规定可得知2021年最新小区停车收费标准，按停车时长以及停车时间不同划分了不同的收费标准，可以根据自己的情况来看自己属于哪一种收费方式。其次需要注意的是，如若在小区停车费上涨过程中出现了业主与物业产生矛盾的情况，避免个人单独与车位经营者去谈判。

大部分的居民小区已经有了自己的业主委员会和聘用的物业管理公司。业主委员会是社区自治的重要组织，得到法律保障和政府支持。通过业主委员会去谈判，避免与物业管理公司或开发商“不对等博弈”。如果是小区的公共停车设施，收入也是小区的，定价应该有业主委员会决定，当然需要有物业管理公司愿意提供管理服务。如果是小区里开发商自留的停车物业，这个停车收入是属于开发商的，但是停车服务定价也要业主委员会与他谈判判定。

《物业管理条例》第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

2) 充电桩服务费收入

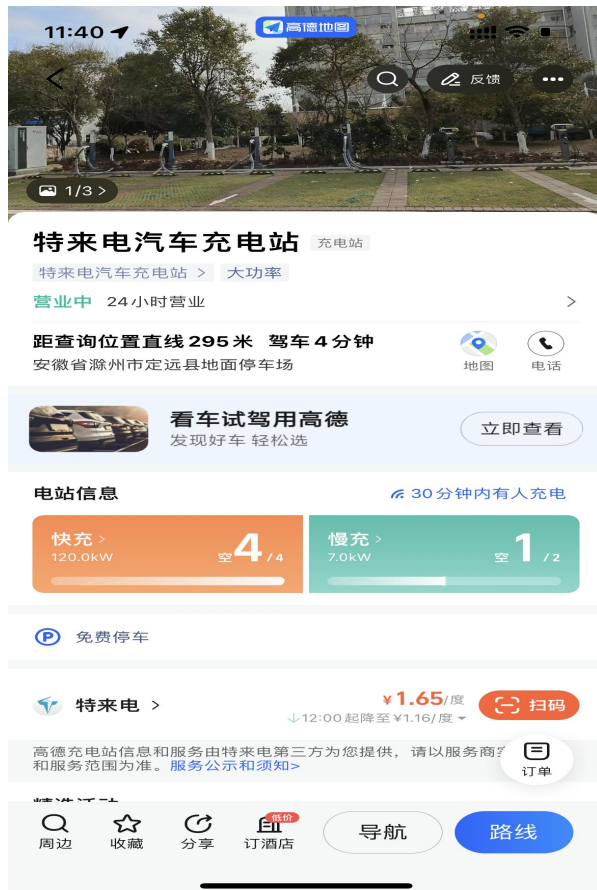
根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数约290个，其中：公租房小区57个、安置小区103个、“无物管”小区130个。预计每套充电桩运营3小时/天，每小时耗电60kW·h，每年按365天计算。公租房小区充电桩年运营满负荷可充 $57 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 374.49$ 万kW·h，安置小区充电桩年运营满负荷可充 $103 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 676.71$ 万kW·h，“无物管”小区充电桩年运营满负荷可充 $130 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 854.10$ 万kW·h，经查询定远县充电桩服务收费标准，预计2027年每个充电桩收费0.5元/kW·h，以此为基础，每四年上涨10%；预计2027年负荷率为30%，2028年负荷率为40%，2029年负荷率为50%，2030年-2036年负荷率为55%，2037年-2046年负荷率为60%。

首年计算过程：

=满负荷可充电量*利用率*单价

= $1905.30 \times 30\% \times 0.5$

=285.80万元



3) 广告位出租收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租广告位共243个，其中，公租房小区12个、安置小区45个、“无物管”小区186个。经查询滁州市楼宇电梯框架广告等类似广告位收费标准情况，预计广告位2027年单价为1万元/个/年，以此为基础，按每两年5.00%增长率预测运营期内广告位租金单价；预计2027年出租率为60%，2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年出租率为90%，2031-2046年出租率为95%。

首年计算过程：

=广告位数量*出租率*单价

=243*60%*10000

=145.8万元

滁州市楼宇电梯轿厢框架广告



刊例价: 698元/面/周

所在地区: 安徽>滁州

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 423mm (L) *570mm (H)

资源标签: 滁州社区灯箱广告

资源文档下载

加入询价单

安徽媒体网

WWW.AHMTW.CN

安徽最大的全媒体广告信息平台

城市中心

[切换城市 ▼]

寻百家何

http://www

首页

媒体资源

新媒体

网络媒体

校园媒体

媒体地

请输入关键字

搜索

热门标签: 地铁 | 大牌 | LED大屏 | 社区 | 校园 | 机场

您当前的位置是: 首页 > 户外媒体 > 公共场所媒体 > 火车站

滁州火车站护栏灯箱

发布时间: 2017-10-12

收藏

未认证

媒体编号: HC10230

0.18万/月



双击可隐藏空白

4) 配套商铺出租收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租配套商铺面积合计约为63,067.10m²，其中：公租房小区17,013.20m²、安置小区24,315.30m²、“无物管”小区21,738.60m²。经查询定远县大润发临街店面、北大街商业街等周边商业出租单价情况,预计2027年商铺租金价格30.00元/m²/月,以此为基础，按每两年5.00%增长率预测运营期内商铺租金单价；预计2027年出租率为60%，2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年出租率为90%，2031年-2046年出租率为95%。

63

首年计算过程：

=可出租商铺面积*出租率*单价

=63,067.10*60%*30*12

=1262.25万元

	<div>5图</div> <div>四通八达 位置优越，人流量大，生意好做 价格面谈</div> <div>定远-大润发 辛炙烤肉料理店 经营中</div> <div>临街门面 1层</div> <div>临街门面 临街 可餐饮 上水</div>	<div>210㎡</div> <div>建筑面积</div> <div>7000元/月</div> <div>1.11元/㎡/天</div>	1天
	<div>3图</div> <div>出租定远40平米商业街卖场1200元/月</div> <div>滁州-定远 北大街 空置中</div> <div>商业街店铺 1层</div> <div>商业街店铺 临街</div>	<div>15㎡</div> <div>建筑面积</div> <div>500元/月</div> <div>1.11元/㎡/天</div>	2天
	<div>4图</div> <div>滁州24小时自动售货超市 工作开店两不误 开店简单</div> <div>定远-黄金步行街 安徽省滁州市定远县人民路 空置中</div> <div>临街门面 1层</div> <div>免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水</div>	<div>20㎡</div> <div>建筑面积</div> <div>700元/月</div> <div>1.17元/㎡/天</div>	2天

定远县县直行政事业单位房产租赁合同书

资租字[合]第 10 号

出租资产名称: _____

出租单位名称: 定远县保障房管理服务中心

承租单位或个人名称: _____

合同签订日期: _____



2021.11.1-2024.10.30

定远县财政局制

定远县县直行政事业单位房产租赁合同书

出租方：定远县保障房管理服务中心

(以下简称甲方)

法定代表人(负责人)：周耀勤

地址：定远县政务新区建设大厦四楼

联系电话：4288296

承租方：

(以下简称乙方)

法定代表人(负责人)：

地址：

商铺名称：

联系电话：18755088858

身份证号码(个人)：341125198002231645

乙方于____年__月__日通过公开竞价的方式竞得本合同标的物的承租权。根据《中华人民共和国合同法》等法律、法规的规定，甲、乙双方本着平等自愿、公平合理原则，经充分协商一致，就资产租赁事宜签订如下协议：

第一条 合同标的物及使用用途

1、合同标的物：甲方将位于新泉路19#楼第2、3、4层的(铺面、房产、土地等)，面积约为480平方米(以实际面积为准)，出租给乙方使用。

2、移交使用前，甲方负责对合同标的物的门(含卷闸门)、窗、锁、水龙头、灯管等室内设施进行必要的修缮、更换；移交使用后，此类修缮、更换一律由乙方自行负责(含有关费用)；合同期满，乙

方需完整无偿归还甲方。

3、签订本合同之前，甲方已告知乙方有关该资产____（已/未）设定抵押等情况。

4、合同标的物的质量和装修状况以标的物交付乙方时的现状为准。乙方对合同标的物已进行了实地了解，同意依照本合同规定的条款租用该资产。

5、使用用途：乙方租用合同标的物的用途为 存放货物。乙方不能擅自改变标的约定用途。如乙方未经甲方同意擅自改变合同约定用途的，甲方有权单方面解除合同并将合同标的物收回。

第二条 租赁期限

本合同的有效期限为 叁 年，即从 2021 年 11 月 1 日起至 2024 年 10 月 31 日止。

第三条 有关租金缴交的规定

1、租金标准：乙方使用合同标的物的租金为（大写）壹拾捌万肆仟元/年（小写 184320.00 元/年）。由乙方按本合同规定按 年（季、叁 年）缴交甲方。32元/平方米/月

2、如合同签订年限超过一年，从第二年起年租金在上年度的基础上递增____%，即第二年租金为（大写）____元，第三年租金为（大写）____元。

3、租金缴交时间：先付后租，第一____（季、年）租金，在签订合同时交纳和收取，以后每____（季、年）租金，在该年度或季度开始计算前一个月交纳和收取。

4、甲方负责收取租金，并在收取租金后 10 个工作日内上缴财政。乙方应按合同约定及时交纳租金，每迟交一天，甲方按欠交租金

3、本合同双方签字（盖章）后生效。本合同正本一式三份，甲方、乙方各执一份，报县财政局备案一份，副本若干份。

4、其他有关规定：在合同期限内，如果甲方有偿转让标的物，乙方不得阻止，除本合同约定终止或解除原因外租赁继续有效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：韩红玲

法定代表人（负责人）：张强

法定代表人（负责人）：

委托代理人：

身份证号（自然人）：

联系电话：

委托代理人：

通讯地址：

联系电话：

通讯地址：

2021年9月1日

附件：

- 1、乙方个人身份证或单位《营业执照》及授权代表人身份证复印件；
- 2、乙方委托代理人身份证复印件；
- 3、《出租房屋交付情况说明》。

定远县城镇老旧小区改造一期项目商铺产权说明

序号	商铺位置	国有可租用商铺面积 (m ²)
1	东方明珠	3934.17
2	东园大市场小区	3216.56
3	名仕嘉园	3205.15
4	幸福苑	3734.29
5	安居苑	2923.03
6	天然居小区	2202.41
7	北城河安置小区	1126.17
8	瑞特尚园	3004.21
9	东窑	1445.87
10	合蚌路5号	2217.94
11	东园康城	2320.15
12	景湖一号	3985
13	滨水人家	967.94
14	合蚌路示范小区	1189.85
15	桃花南苑	2231.2
16	月亮湾小区	2101.47
17	方井王小区	1523.09
18	花园湖名邸	3401.02
19	董公巷小区	2369
20	西马营巷	2698.15
21	东马营巷	2131.15
22	双塘小区	3321.02
23	邮电巷	1204.1
24	市场路小区	2460.15
25	好望角小区	2922.3
26	绿苑小区	1231.71
合计		63067.1

以上商铺产权归属政府，商铺出租收入归属于本项目。

5) 快递柜服务费收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，老旧小区内新增快递柜共119个，其中，公租房小区5个、安置小区21个、“无物管”小区93个。经查询类似快递柜服务费收费标准情况，预计2027年每个快递柜服务费单价为3,000元/年，以此为基础，按每两年5.00%增长率预测运营期内快递柜服务费收费单价。

首年计算过程：

=快递柜数量*出租率*单价

=119*100%*3000

=35.7万元



2.经营收入预测

项目自2027年1月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于2026年下半年发行，2046年下半年偿还本金，2046年仅考虑6个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为19年零6个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1、公租房小区											
1.1停车管理费收入											
车位个数	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
停靠率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	6.05	6.91	7.78	7.78	7.78	7.78	9.72	9.72	9.72	9.72	10.26
1.2充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万kW·h)	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%
单价（元/ kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61
小计	56.17	74.90	93.62	102.98	113.28	113.28	113.28	113.28	124.61	124.61	135.94
1.3广告位出租收入											
广告位个数（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（万元/个/年）	1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28
小计	7.20	8.40	10.08	11.34	12.57	12.57	13.20	13.20	13.86	13.86	14.55
1.4配套商铺出租收入											
可出租面积（m ² ）	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

单价（元/m²/月）	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29
小计	367.49	428.73	514.48	578.79	641.49	641.49	673.57	673.57	707.24	707.24	742.61
1.5快递柜服务费收入											
个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,828.84
小计	1.50	1.50	1.58	1.58	1.65	1.65	1.74	1.74	1.82	1.82	1.91
2、安置小区											
2.1停车管理费收入											
车位个数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
停靠率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	10.75	12.29	13.82	13.82	13.82	13.82	17.28	17.28	17.28	17.28	18.24
2.2充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万kW·h)	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61
小计	101.51	135.34	169.18	186.10	204.70	204.70	204.70	204.70	225.18	225.18	245.65
2.3广告位出租收入											
广告位个数（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（万元/个/年）	1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28
小计	27.00	31.50	37.80	42.53	47.13	47.13	49.49	49.49	51.96	51.96	54.56
2.4配套商铺出租收入											
可出租面积（m²）	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29
小计	525.21	612.75	735.29	827.21	916.82	916.82	962.66	962.66	1,010.79	1,010.79	1,061.33
2.5快递柜服务费收入											

个数	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,828.84
小计	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.29	7.29	7.66	7.66	8.04
3、“无物管”小区											
3.1停车管理费收入											
车位个数	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
停靠率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	12.60	14.40	16.20	16.20	16.20	16.20	20.25	20.25	20.25	20.25	21.38
3.2充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万kW·h)	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61
小计	128.12	170.82	213.53	234.88	258.37	258.37	258.37	258.37	284.20	284.20	310.04
3.3广告位出租收入											
广告位个数（个）	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（万元/个/年）	1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28
小计	111.60	130.20	156.24	175.77	194.81	194.81	204.55	204.55	214.78	214.78	225.52
3.4配套商铺出租收入											
可出租面积（m²）	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29
小计	469.55	547.81	657.38	739.55	819.66	819.66	860.65	860.65	903.68	903.68	948.86
3.5快递柜服务费收入											
个数	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,828.84
小计	27.90	27.90	29.30	29.30	30.76	30.76	32.30	32.30	33.91	33.91	35.61

合计	1,858.95	2,209.75	2,662.90	2,974.45	3,285.99	3,285.99	3,429.05	3,429.05	3,626.94	3,626.94	3,834.50
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(续上表)

收入类型/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
1、公租房小区										
1.1停车管理费收入										
车位个数	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	—
小计	10.26	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	14.36	7.18	198.88
1.2充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万kW·h)	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	—
负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	0.73	—
小计	135.94	149.53	149.53	149.53	149.53	164.49	164.49	164.49	82.24	2,475.72
1.3广告位出租收入										
广告位个数（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（万元/个/年）	1.28	1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	—
小计	14.55	15.28	15.28	16.04	16.04	16.84	16.84	17.69	8.84	268.23
1.4配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54	—
小计	742.61	779.74	779.74	818.72	818.72	859.66	859.66	902.64	451.32	13,689.51
1.5快递柜服务费收入										
个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	4,653.98	—

小计	1.91	2.01	2.01	2.11	2.11	2.22	2.22	2.33	1.16	36.57
2、安置小区										
2.1停车管理费收入										
车位个数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	—
小计	18.24	21.89	21.89	21.89	21.89	21.89	21.89	25.54	12.77	353.57
2.2充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万kW·h)	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	—
负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	0.73	—
小计	245.65	270.21	270.21	270.21	270.21	297.23	297.23	297.23	148.62	4,473.74
2.3广告位出租收入										
广告位个数（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（万元/个/年）	1.28	1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	—
小计	54.56	57.29	57.29	60.15	60.15	63.16	63.16	66.32	33.16	1,005.79
2.4配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54	—
小计	1,061.33	1,114.40	1,114.40	1,170.12	1,170.12	1,228.63	1,228.63	1,290.06	645.03	19,565.05
2.5快递柜服务费收入										
个数	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	4,653.98	—
小计	8.04	8.44	8.44	8.86	8.86	9.31	9.31	9.77	4.89	153.60
3、“无物管”小区										
3.1停车管理费收入										

车位个数	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/个/月）	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	—
小计	21.38	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	29.93	14.96	414.35
3.2充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万kW·h)	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	—
负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价（元/kW·h）	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	0.73	—
小计	310.04	341.04	341.04	341.04	341.04	375.15	375.15	375.15	187.57	5,646.49
3.3广告位出租收入										
广告位个数（个）	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（万元/个/年）	1.28	1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	—
小计	225.52	236.79	236.79	248.63	248.63	261.07	261.07	274.12	137.06	4,157.29
3.4配套商铺出租收入										
可出租面积（m²）	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54	—
小计	948.86	996.31	996.31	1,046.12	1,046.12	1,098.43	1,098.43	1,153.35	576.68	17,491.74
3.5快递柜服务费收入										
个数	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	—
单价（元/个/年）	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	4,653.98	—
小计	35.61	37.39	37.39	39.26	39.26	41.22	41.22	43.28	21.64	680.22
合计	3,834.50	4,068.28	4,068.28	4,230.64	4,230.64	4,477.26	4,477.26	4,666.26	2,333.12	70,610.75

3.项目成本及税金预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、燃料动力成本、广告位材料等成本、工程维护费成本、综合管理费及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，本项目新增配置员工为50人，其中：公租房小区5人、安置小区13人、“无物管”小区32人。参照《2023年滁州统计年鉴》相关行业工资标准，预计2027年人均人员成本支出为7.00万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年5.00%增长率预测运营期内人均人员成本支出。

5-3 城镇非私营单位就业人员工资总额和平均工资
(2021年)

指 标	工资总额(万元)	平均工资(元/人)
总 计	2975102	89562
按国民经济行业分组		
农、林、牧、渔业	11641	77601
采矿业	6700	67152
制造业	980513	76410
电力、热力、燃气及水生产和供应业	32397	101306
建筑业	322024	70509
批发和零售业	99801	86162
交通运输、仓储和邮政业	49251	75435
住宿和餐饮业	4871	56238
信息传输、软件和信息技术服务业	24925	113874
金融业	115080	91609
房地产业	58270	99113
租赁和商务服务业	20441	53407
科学研究和技术服务业	24457	106098
水利、环境和公共设施管理业	37296	63901
居民服务、修理和其他服务业	7788	90834
教育	414762	106036
卫生和社会工作	255863	117718
文化、体育和娱乐业	7874	89120
公共管理、社会保障和社会组织	501148	130759
按地区分		
琅琊区	517608	85732
南谯区	304448	108795
来安县	273436	92565
全椒县	249610	87667
定远县	227861	89502
凤阳县	239983	87273
滁现代产业园	107518	84222
滁州经济技术开发区	578019	86089

2) 燃料动力成本

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，本项目年产生用水量共计约为20.95万吨，其中：公租房小区2.20万吨、安置小区6.25万吨、“无物管”小区12.50万吨；年产生用电量共计约为90.89万kW·h，其中：公租房小区5.89万kW·h、安置小区31.50万kW·h、“无物管”小区53.50万kW·h，根据滁州市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按4.00元/吨、0.70元/kW·h计算。预计水费6年调整一次，每次增长20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

定城自来水价格公示						
发布时间：2023-01-25 11:33			【字体：大 中 小】 打印 微信 微博 收藏			
 定城自来水价格公示栏						
类 别		水 费 基 价	代 收 费 用		到 户 水 价	批准机关及文号
			水资源费	污水处理费		
居民生活用水	第一阶梯 年用量≤180吨	1.49	0.12	0.85	2.46	定远县发改委定发改收费〔2021〕212号和 定价审〔2017〕9号
	第二阶梯 年用量181-300吨	2.11	0.12	0.85	3.08	
	第三阶梯 年用量>300吨	4.00	0.12	0.85	4.97	
合表居民家庭和执行业居民生活用水价格的非居民用户		1.59	0.12	0.85	2.56	
非居民生活用水		2.25	0.12	1.20	3.57	
特种用水		4.00	0.12	1.20	5.32	
 定远供水 DINGYUAN WATER						定远县发展和改革委员会监制

安徽省电网销售电价表 (2019.7.1)

文件依据: 《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》(皖发改价格〔2019〕311号)

执行时间: 自2019年7月1日起执行。

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需量	变压器容量
						(元/千瓦·月)	(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
其中: 贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40 30

3) 广告位材料等成本

广告位材料等成本主要包括更换广告位涉及的材料成本、客户服务成本等综合成本费用, 本项目广告位材料等成本按广告位收入的20%计。

4) 工程维护费成本

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》, 年折旧额约为1,021.19万元, 本项目工程维护费成本按照年折旧的10%预计2027年工程维护费成本为102.12万元, 以此为基础, 基于谨慎性考虑, 综合考虑物价上涨等因素, 按每两年5.00%增长率预测运营期内工程维护费成本。

5) 综合管理费

综合管理费主要为日常管理费及办公费等综合费用, 基于谨慎性考虑, 本项目综合管理费按照工程维护费成本与人员成本之和的6%计算。

6) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定, 停车管理费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入适用9%增值税税率; 充电桩服务费收入适

用13%增值税税率；城建税税率5%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；配套商铺出租收入适用12%房产税税率，企业所得税25%税率。根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为2,994.61万元，各项收入预计增值税销项税额6,239.30万元，应交增值税3,244.69万元。城建税为162.22万元，教育费附加为97.35万元，地方教育费附加为64.89万元，房产税税费5,586.75万元，所得税税费4,141.97万元，相关税费合计为13,297.87万元。

（3）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额1.10‰计算，本项目拟发行专项债券20,000.00万元，发行费用22.00万元。

（4）财务费用

本项目拟发行专项债券20,000.00万元，拟发行债券期限为20年，假设发行利率3.20%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息12,800.00万元。

（5）项目成本预测

项目自2027年1月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于2046年下半年发行，2046年下半年偿还本金，2046年仅考虑6个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为19年零6个月，项目成本预测如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1、公租房小区											
1.1人员成本											
人员数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人员工资（万元/人）	7.00	7.00	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.93
小计	35.00	35.00	36.75	36.75	38.59	38.59	40.52	40.52	42.54	42.54	44.67
1.2燃料动力成本											
用水量（万吨）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
水费小计（万元）	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
用电量（万kwh）	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
小计	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	14.68	14.68	14.68	14.68	14.68
1.3广告位材料等成本	1.44	1.68	2.02	2.27	2.51	2.51	2.64	2.64	2.77	2.77	2.91
2、安置小区											
2.1人员成本											
人员数量	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
人员工资（万元/人）	7.00	7.00	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.93
小计	91.00	91.00	95.55	95.55	100.33	100.33	105.34	105.34	110.61	110.61	116.14
2.2燃料动力成本											
用水量（万吨）	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25

单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
水费小计（万元）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
用电量（万kwh）	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05
小计	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05
2.3广告位材料等成本	5.40	6.30	7.56	8.51	9.43	9.43	9.90	9.90	10.39	10.39	10.91
3、“无物管”小区											
3.1人员成本											
人员数量	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
人员工资（万元/人）	7.00	7.00	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.93
小计	224.00	224.00	235.20	235.20	246.96	246.96	259.31	259.31	272.27	272.27	285.89
3.2燃料动力成本											
用水量（万吨）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
水费小计（万元）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
用电量（万kwh）	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45
小计	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	97.45	97.45	97.45	97.45	97.45
3.3广告位材料等成本	22.32	26.04	31.25	35.15	38.96	38.96	40.91	40.91	42.96	42.96	45.10
4、工程维护费成本											
工程维护费（万元/年）	102.12	102.12	107.23	107.23	112.59	112.59	118.22	118.22	124.13	124.13	130.33
小计	102.12	102.12	107.23	107.23	112.59	112.59	118.22	118.22	124.13	124.13	130.33
5、综合管理费	27.13	27.13	28.48	28.48	29.91	29.91	31.40	31.40	32.97	32.97	34.62
6、相关税费											
6.1增值税											
增值税销项税	162.77	194.83	235.34	262.61	290.04	290.04	301.85	301.85	320.06	320.06	339.07

期初待抵扣进项税	2,994.61	2,831.84	2,637.01	2,401.67	2,139.06	1,849.02	1,558.98	1,257.13	955.28	635.22	315.16
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23.91
6.2城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.20
6.3教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.72
6.4地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.48
6.5房产税小计	149.97	174.97	209.96	236.21	261.80	261.80	274.89	274.89	288.63	288.63	303.06
6.6所得税											
年折旧额	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19
财务费用	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
应纳税所得额	-608.04	-287.10	100.29	380.49	636.30	636.30	720.55	720.55	874.30	874.30	1,033.10
所得税费用小计	—	—	—	—	—	214.56	180.14	180.14	218.58	218.58	258.27
相关税费小计	149.97	174.97	209.96	236.21	261.80	476.36	455.03	455.03	507.21	507.21	587.64
合计	805.80	835.66	901.42	932.77	988.50	1,203.06	1,227.45	1,227.45	1,310.03	1,310.03	1,422.39

(续上表)

成本类型/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
1、公租房小区										
1.1人员成本										
人员数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	—
人员工资 (万元/人)	8.93	9.38	9.38	9.85	9.85	10.34	10.34	10.86	10.86	—
小计	44.67	46.90	46.90	49.25	49.25	51.71	51.71	54.30	27.15	853.31
1.2燃料动力成本										
用水量 (万吨)	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	—
单价 (元/吨)	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	6.91	6.91	—
水费小计 (万元)	10.56	12.67	12.67	12.67	12.67	12.67	12.67	15.21	7.60	—
用电量 (万kwh)	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	2.06	—

小计	14.68	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	19.33	9.66	295.39
1.3广告位材料等成本	2.91	3.06	3.06	3.21	3.21	3.37	3.37	3.54	1.77	53.66
2、安置小区										
2.1人员成本										
人员数量	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	—
人员工资（万元/人）	8.93	9.38	9.38	9.85	9.85	10.34	10.34	10.86	10.86	—
小计	116.14	121.95	121.95	128.05	128.05	134.45	134.45	141.17	70.59	2,218.60
2.2燃料动力成本										
用水量（万吨）	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	—
单价（元/吨）	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	6.91	6.91	—
水费小计（万元）	30.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	43.20	21.60	—
用电量（万kwh）	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	11.03	—
小计	52.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	65.25	32.63	1,040.78
2.3广告位材料等成本	10.91	11.46	11.46	12.03	12.03	12.63	12.63	13.26	6.63	201.16
3、“无物管”小区										
3.1人员成本										
人员数量	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	—
人员工资（万元/人）	8.93	9.38	9.38	9.85	9.85	10.34	10.34	10.86	10.86	—
小计	285.89	300.18	300.18	315.19	315.19	330.95	330.95	347.50	173.75	5,461.15
3.2燃料动力成本										
用水量（万吨）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	—
单价（元/吨）	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	6.91	6.91	—
水费小计（万元）	60.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	86.40	43.20	—
用电量（万kwh）	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计（万元）	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	18.73	—

小计	97.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	123.85	61.93	1,951.88
3.3广告位材料等成本	45.10	47.36	47.36	49.73	49.73	52.21	52.21	54.82	27.41	831.45
4、工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）	130.33	136.85	136.85	143.69	143.69	150.88	150.88	158.42	158.42	—
小计	130.33	136.85	136.85	143.69	143.69	150.88	150.88	158.42	79.21	2,489.71
5、综合管理费	34.62	36.35	36.35	38.17	38.17	40.08	40.08	42.08	21.04	661.34
6、相关税费										
6.1增值税										
增值税销项税	339.07	360.62	360.62	374.03	374.03	396.86	396.86	412.46	206.23	6,239.30
期初待抵扣进项税	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	339.07	360.62	360.62	374.03	374.03	396.86	396.86	412.46	206.23	3,244.69
6.2城建税小计	16.95	18.03	18.03	18.70	18.70	19.84	19.84	20.62	10.31	162.22
6.3教育费附加小计	10.17	10.82	10.82	11.22	11.22	11.91	11.91	12.37	6.19	97.35
6.4地方教育费附加小计	6.78	7.21	7.21	7.48	7.48	7.94	7.94	8.25	4.12	64.89
6.5房产税小计	303.06	318.21	318.21	334.12	334.12	350.83	350.83	368.37	184.19	5,586.75
6.6所得税										
年折旧额	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	510.60	—
财务费用	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	480.00	160.00	—
应纳税所得额	1,001.60	1,164.41	1,164.41	1,274.31	1,274.31	1,464.97	1,464.97	1,731.94	945.94	—
所得税费用小计	250.39	291.10	291.10	318.58	318.58	366.24	366.24	432.98	236.49	4,141.97
相关税费小计	926.42	1,005.99	1,005.99	1,064.13	1,064.13	1,153.62	1,153.62	1,255.05	647.53	13,297.87
合计	1,761.17	1,894.40	1,894.40	1,987.75	1,987.75	2,114.20	2,114.20	2,278.57	1,159.30	29,356.30

4.项目预期收益

运营期项目收入扣除相关成本与税金后，为项目收益，可以用以偿还债券的本息。收益与成本费用预测情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2025年	—	—	11.00	-11.00
2026年	—	—	11.00	-11.00
2027年	1,858.95	805.80	—	1,053.15
2028年	2,209.75	835.66	—	1,374.09
2029年	2,662.90	901.42	—	1,761.48
2030年	2,974.45	932.77	—	2,041.68
2031年	3,285.99	988.50	—	2,297.49
2032年	3,285.99	1,203.06	—	2,082.93
2033年	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2034年	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2035年	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2036年	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2037年	3,834.50	1,422.39	—	2,412.11
2038年	3,834.50	1,761.17	—	2,073.33
2039年	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2040年	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2041年	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2042年	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2043年	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2044年	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2045年	4,666.26	2,278.57	—	2,387.69
2046年	2,333.12	1,159.30	—	1,173.82
合计	70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45

（二）债务还本付息情况

定远县城镇老旧小区改造一期项目拟发行专项债券20,000.00万元，分两年发行，其中：2025年上半年拟发行金额为10,000.00万元，

2026年下半年拟发行金额为10,000.00万元，假设发行利率3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金：

金额单位：人民币万元

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
2025年	—	10,000.00	—	10,000.00	3.20%	160.00
2026年	10,000.00	10,000.00	—	20,000.00	3.20%	320.00
2027年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2028年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2029年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2030年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2031年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2032年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2033年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2034年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2035年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2036年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2037年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2038年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2039年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2040年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2041年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2042年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2043年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2044年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2045年	20,000.00	—	10,000.00	10,000.00	3.20%	480.00
2046年	10,000.00	—	10,000.00	—	3.20%	320.00
合 计		20,000.00	20,000.00	—	—	12,800.00

本期债券还本付息总额为32,800.00万元。

（三）偿债指标计算

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：

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.11
2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.26
3. 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.06
4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.26
5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.06

(四) 资金测算平衡情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，为停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入产生的现金净流入。

项目收益覆盖还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027年	—	640.00	640.00	1,858.95	805.80	—	1,053.15
2028年	—	640.00	640.00	2,209.75	835.66	—	1,374.09
2029年	—	640.00	640.00	2,662.90	901.42	—	1,761.48
2030年	—	640.00	640.00	2,974.45	932.77	—	2,041.68
2031年	—	640.00	640.00	3,285.99	988.50	—	2,297.49
2032年	—	640.00	640.00	3,285.99	1,203.06	—	2,082.93
2033年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2034年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2035年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2036年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2037年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,422.39	—	2,412.11
2038年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,761.17	—	2,073.33
2039年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2040年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2041年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89

2042年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2043年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2044年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2045年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,666.26	2,278.57	—	2,387.69
2046年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,333.12	1,159.30	—	1,173.82
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45
本息覆盖倍数				1.26			

经上述测算，在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41,232.45万元，能够覆盖债券本息金额32,800.00万元，债务本息偿付保障倍数1.26，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2023-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,858.95	2,209.75	2,662.90	2,974.45	3,285.99	3,285.99
经营活动流出小计	—	805.80	835.66	901.42	932.77	988.50	1,203.06
经营活动净流量	—	1,053.15	1,374.09	1,761.48	2,041.68	2,297.49	2,082.93
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	36,268.02	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-36,268.02	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	37,028.02	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	502.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
筹资活动净流量	36,526.02	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、现金及现金等价物年增加额	258.00	413.15	734.09	1,121.48	1,401.68	1,657.49	1,442.93
五、年初现金结余	—	258.00	671.15	1,405.24	2,526.72	3,928.40	5,585.89
六、期末资金	258.00	671.15	1,405.24	2,526.72	3,928.40	5,585.89	7,028.82

（续上表）

项 目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,429.05	3,429.05	3,626.94	3,626.94	3,834.50	3,834.50	4,068.28
经营活动流出小计	1,227.45	1,227.45	1,310.03	1,310.03	1,422.39	1,761.17	1,894.40
经营活动净流量	2,201.60	2,201.60	2,316.91	2,316.91	2,412.11	2,073.33	2,173.88
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	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
筹资活动净流量	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,561.60	1,561.60	1,676.91	1,676.91	1,772.11	1,433.33	1,533.88
五、年初现金结余	7,028.82	8,590.42	10,152.02	11,828.93	13,505.84	15,277.95	16,711.28
六、期末资金	8,590.42	10,152.02	11,828.93	13,505.84	15,277.95	16,711.28	18,245.16

(续上表)

项 目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	4,068.28	4,230.64	4,230.64	4,477.26	4,477.26	4,666.26	2,333.12
经营活动流出小计	1,894.40	1,987.75	1,987.75	2,114.20	2,114.20	2,278.57	1,159.30
经营活动净流量	2,173.88	2,242.89	2,242.89	2,363.06	2,363.06	2,387.69	1,173.82
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	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	10,480.00	10,320.00
筹资活动净流量	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-10,480.00	-10,320.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,533.88	1,602.89	1,602.89	1,723.06	1,723.06	-8,092.31	-9,146.18
五、年初现金结余	18,245.16	19,779.04	21,381.93	22,984.82	24,707.88	26,430.94	18,338.63
六、期末资金	19,779.04	21,381.93	22,984.82	24,707.88	26,430.94	18,338.63	9,192.45

根据测算，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。

（六）敏感性分析（压力测试）

本项目建设期拟为2024年12月至2026年11月，预计自2027年1月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于2026年下半年发行，2046年下半年偿还本金，故2046年仅考虑6个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为19年零6个月，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	覆盖倍数	备注
70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45	1.26	预计实现项目运营期收益的100%情况下测算
67,080.24	27,888.50		39,169.74	1.19	预计实现项目运营期收益的95%情况下测算
63,549.70	26,420.68		37,107.02	1.13	预计实现项目运营期收益的90%情况下测算

七、项目风险及应对措施

（一）风险评估情况

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

1.1 工程项目管理方面的风险

（1）建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

（2）工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

（3）外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

（4）发生工程事故的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（5）工期拖延风险：拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

1.2 项目运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

（3）人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

（4）管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

2. 影响融资平衡结果的风险

2.1 投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2.2 利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.3 流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）项目风险控制措施

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几点策略规避风险：

1. 工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

（2）全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

（3）加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

（4）本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范，并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作。

2. 运营方面的应对措施

（1）在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

（3）财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

3. 融资平衡结果方面的应对措施

（1）《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）第四条第（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点规定，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。

（2）加强项目管理、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；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。

（3）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

八、投资者权益保障措施

（一）还款保障措施

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.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（管委会）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。

3.明确各部门职责

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

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

（3）县发改委负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

（4）审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

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

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

（7）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。

4.监测和报告

（1）预警机制

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

（2）信息监测

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

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

5.从制度层面建立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）建立完善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）。

（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县政府。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，并加强债务风险防控。

《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，滁州市制定了政府性债务风险应急处置预案，印发了《滁州市政府性债务风险应急处置预案》。

6.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，要形成总结报本级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

7.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。

8.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。

（二）债券资金管理方案

滁州市财政局、项目单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益，本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.部门职责

（1）县财政局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）县人民政府职责。

1）督促和指导建设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县财政局报送项目进度、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、运营支出情况接受县财政局、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。

2.募集资金使用

(1) 募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

(2) 募集资金由本级项目主管部门专项用于定远县城镇老旧小区改造一期项目,严禁用于定远县城镇老旧小区改造一期项目以外的支出,任何单位和个人不得截留、挤占和挪用,不得用于经常性支出。

(3) 募集资金使用范围。

①主要用于本项目定远县老旧小区改造提升。

②经财政部门批准的与定远县城镇老旧小区改造一期项目有关的其他支出。

3.流入管理

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，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。

4.流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

建设资金由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、财政审核，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，经财政局、发改委同意后，方可从专用账户中拨付资金。

项目管理单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由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。

5.额度管理

（1）定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券募集中资金额度应当在省政府批准的部分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府

批准的定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券分配方案限额拨款。

（2）每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目管理使用单位按计划和承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

（3）项目管理使用单位未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

（4）未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目管理使用单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

6.年度计划

（1）定远县城镇老旧小区改造一期项目实施单位应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度实施单位建设项目收支计划，提出下一年度实施单位建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门审核。

（2）地方财政部门应当会同项目实施单位在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报市人民政府审定。

（3）项目主管部门应当建立项目库，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。项目管理使用单位应当及时向项目主管部门报送项目预算编制信息，主要包括：项目名称、建设规模、计划投资、项

目投资计划、收益和融资平衡方案、预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

（4）募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、定远县城镇老旧小区改造一期项目收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门计划。

7.预算执行和决算

（1）募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

（2）定远县城镇老旧小区改造一期项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

8.募集资金拨付资料

（1）项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，项目管理使用单位对提供资料的真实性、齐全性、合规性负责。项目管理使用单位向项目具体实施企业或个人各类款项提报支付必须提供如下资料：

1）项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件。

2）项目规划设计及建设过程中进行必要的费用支付，提供支付资料包括但不限于：发改批复文件、中标通知书、施工合同、监理合同、工程量清单、工程进度表（监理单位确认）、施工单位支付申请、监理单位支付证书、工程照片等。

3) 经财政部门批准的与定远县城镇老旧小区改造一期项目建设有关的其他支出,提供资料包括但不限于:规划、可研、环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

(2) 募集资金拨付资料一式肆份。财政局、项目实施单位、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

9.募集资金拨付程序

(1) 申请募集资金拨付时,需具备以下条件:

①项目管理使用单位按财政部门的要求,对募集资金进行专账管理。

②项目的实际进度与已投资额相匹配。

(2) 募集资金拨付应当严格履行审批程序。

①用款计划。项目管理使用单位应根据工程进度提前一个月提出用款计划申请,申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章,并附有用款说明及计划,由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后,将募集资金划转至项目管理使用单位。

②申请拨款。项目管理使用单位申请拨款时,根据款项用途的不同,准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

③资金支付。各项目管理使用单位应按需预测资金需求,经项目主管部门审核后拨付到项目管理使用单位。

(3)项目管理使用单位拟向项目具体实施企业或个人支付资金,应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定,严格要求项目

具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后,才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

10、监督管理

(1) 财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度,加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

(2) 项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督,履行国有资产运营维护责任,保障募集资金建设项目按期投入运营,确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定,对募集资金进行专账核算,主动接受财政、审计部门的监督检查,依据规定的项目和指定的用途使用,不得截留、挤占、挪作他用。

(3) 有下列行为之一的,依法追究相关人员的行政责任和法律责任:

- ①违反资金使用规定,截留、挤占和挪用资金的;
- ②因工作失职造成资金严重损失浪费的。

11.项目资产管理

(1) 县政府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) 县财政局、国资部门应当会同县政府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。项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。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。

12.资金绩效管理

绩效管理，是指财政部门、项目主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控，绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。具体职责分工如下：

（1）项目单位：本项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。同时，本项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

（2）主管部门：本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用

效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

（3）财政部门：本项目财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。其次，财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。第三，地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途，以及对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作，同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。

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委员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，滁州市政府制定了《滁州市人民政府办公室关于印发滁州市政府性债务风险应急处置预案的通知》。

（二）发行计划

债券发行计划如下表所示：

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025	10,000.00	20年期
2	2026	10,000.00	20年期

（三）发行场所

通过财政部政府债券发行系统、财政部上海证券交易所政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统。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

本项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划，发行20年期记账式固定利率附息债，债券发行总额20000万元，发行面额100元，票面利率3.20%。

（五）兑付安排

本项目20年期债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）发行费

债券发行成本按照发行债券金额1.1‰计算，本项目拟发行债券期限为20年。测算本次发行成本费用为22.00万元。

（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。