

肥东经济开发区东城科创产业园二期  
及基础配套设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券

实  
施  
方  
案

财政部门：肥东县财政局

主管部门：肥东县投资促进中心

项目单位：肥东产城科技产业园有限公司

申报时间：2025年5月12日



# 目录

一、项目建设背景及必要性 .....	4
（一）项目建设背景 .....	4
1.项目立项背景 .....	4
2.项目地区位优势 .....	5
（二）项目建设的必要性 .....	9
1.推动区域经济高质量发展 .....	9
2.服务地方发展战略 .....	10
3.完善基础设施与公共服务 .....	10
4.促进可持续发展 .....	11
二、项目基本情况 .....	11
（一）合肥市肥东县 2022-2024 年经济基本情况、财政收支情况表 .....	11
（二）项目情况 .....	12
1.参与主体 .....	12
2.项目基本情况 .....	12
（三）项目建设方案 .....	14
1、工程总体情况 .....	14
2、工程方案 .....	16
三、经济社会效益分析 .....	30
（一）经济效益分析 .....	30
（二）社会效益分析 .....	31
四、绩效评估分析 .....	31
（一）事前绩效评估情况 .....	31
1.项目资金来源和到位可行性 .....	31
2.项目收入、成本、收益预测合理性 .....	31
3.债券资金需求合理性 .....	32
4.项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	32
5.绩效目标合理性 .....	32
（二）绩效目标 .....	32
1.设定情况 .....	32
2.审核情况 .....	34
五、项目投资估算及资金筹措方案 .....	34
（一）投资估算 .....	34
1.项目合规情况 .....	34
2.编制依据 .....	34
3.项目投资估算 .....	34
（二）资金筹措方案 .....	37
1.资金来源 .....	37

2.项目分年度融资情况 .....	37
3.项目实施计划 .....	38
4.资金筹措及使用计划 .....	38
5.项目资金保障措施 .....	39
六、项目收益、成本与融资平衡情况 .....	39
(一) 预期收益 .....	39
1.项目收入 .....	40
2.项目运营成本 .....	50
3.折旧及摊销 .....	53
4.财务费用 .....	53
4.相关税费 .....	56
(二) 债务还本付息情况 .....	59
1.专项债券还本付息情况 .....	59
2.市场化融资还本付息情况 .....	62
3.总体债务还本付息情况 .....	62
(三) 偿债指标计算 .....	62
(四) 偿债能力分析(压力测试) .....	62
(五) 资金测算平衡情况 .....	63
(六) 其他事项说明 .....	69
七、资金管理方案 .....	69
(一) 总则 .....	69
(二) 资金流入管理 .....	70
(三) 资金流出管理 .....	70
(四) 预算管理 .....	70
(五) 债券资金存储 .....	72
(六) 债券资金使用 .....	72
(七) 项目收入及运营成本 .....	73
(八) 资产管理 .....	73
(九) 绩效管理 .....	74
(十) 部门职责 .....	74
八、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估以及应对策略 .....	75
(一) 影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施 .....	75
1、自然环境和施工条件施工风险 .....	75
2、来源于施工方的风险因素 .....	75
3、来源于设计单位的风险因素 .....	76
4、来源于供应商的风险因素 .....	76
5、资金落实情况 .....	77
6、工程事故 .....	77
(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	77
1、投资测算不准确 .....	77

2、利率波动的风险 .....	78
(三) 项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险 .....	78
1、经营风险 .....	78
2、市场风险 .....	78
3、财务风险 .....	79
九、风险管理办法 .....	79
(一) 应急组织机构 .....	79
(二) 各项管理措施 .....	80
1、优规模结构，降风险 .....	80
2、提监管力度，保透明 .....	80
3、强管控，建机制 .....	80
(三) 分级响应和应急处置 .....	81
(四) 后期处置 .....	81
十、还款保障措施 .....	82
(一) 建立完善政府债务风险防控机制 .....	82
(二) 实行政府性债务限额管理 .....	82
(三) 有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管 .....	82
(四) 落实加强政府债务预算管理 .....	83
(五) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制 .....	83

项目情况简介

项目名称：肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目	
项目类型：市政和产业园区基础设施	
项目总投资：39,492.46 万元	
项目地点：肥东经济开发区祥和路与关井路交口东北侧	
项目实施主体：肥东产城科技产业园有限公司	
项目主管单位：肥东县投资促进中心	
项目主要建设内容	项目主要建设内容及规模：标准化厂房、仓库、辅助用房、员工宿舍、员工食堂等建设，配套道路、供配电、给排水、供气、消防、电气等附属工程建设。项目总建筑面积约 82000m²。
项目建设期	本项目计划 2 年内实施完成,即 2025 年 7 月-2027 年 5 月,2025 年 7 月 30 日-2027 年 3 月 31 日，项目实施阶段，完成主体建筑项目的建设，室外装饰、室内装饰工程施工，水电安装，排水排污工程等，其他附属设施施工等；2027 年 4 至 5 月工程竣工验收。
拟发行债券金额	20,000.00 万元（占项目总投资的 50.64%）
债券发行计划	本项目债券融资本金 20,000.00 万元，债券年利率按 2.80%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。其中，2025 年计划发行债券 4,000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2045 年；2026 年计划发行债券 13,000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2046 年;2027 年 1-5 月计划发行债券 3,000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2047 年。债券利率以最终发行利率为准。
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	拟发行债券利率按 2.80%测算。
	肥东县近年来聚焦“新三样”产业（光伏、新能源汽车、生物医药），2024 年规上光伏企业产值超 280 亿元，新能源汽车企业产值超 110 亿元。本项目通过提供科创载体和配套设施,能够进一步吸引高新技术企业入驻，

项目重要性	<p>促进产业链延伸和技术成果转化，巩固肥东在战略性新兴产业中的优势地位。例如，协鑫全球研发中心、中科全速储能等项目的落地，均依赖此类产业园的支撑。</p> <p>2、优化资源配置与产业集群效应</p> <p>本项目规划占地约 91.46 亩，总建筑面积 82211.18 平方米，高容积率设计可集约利用土地资源，缓解产业发展空间不足的问题。同时，园区集聚效应有助于形成上下游协同的产业链，如智慧物流、高端装备制造等领域的龙头企业（如普洛斯、新希望白帝乳业）已在此布局，本项目建设将强化这种集群效应。</p> <p>肥东经济开发区是合肥上海产业园建设的重要载体，2020 年已启动东方大道、岱河路等 18 个基础设施项目，本项目则是该战略的延续。通过完善科创产业园厂房、仓库及基础配套设施建设，可加速实现合肥市“金三角”科创布局，推动数字经济、金融与科技融合，助力区域经济结构优化。</p> <p>肥东县 2024 年提出“千亿肥东”目标，工业经济扩能增效是关键。本项目建成后通过引入光伏、新能源汽车、生物医药等前沿项目，将直接拉动固定资产投资和工业产值增长，为县域经济提供持续动能。</p> <p>一期建设中已启动道路、水电等基础工程，二期项目将进一步扩展配套设施，包括产业孵化中心、研发实验室等专业化设施，满足企业对高标准生产环境的需求。此外，周边商业、物流配套的完善，也将提升园区综合服务能。</p> <p>通过建设科创产业园，肥东可依托合肥市高校和科研机构资源，打造人才集聚平台。例如，中关村东城园的经验表明，文化科技融合与创新生态构建是吸引高端人才的关键。本项目或可借鉴此类模式，推动产学研深度合作。</p> <p>肥东经开区近年重点发展绿色食品、智慧物流等低碳产业，本项目通过推广节能建筑和清洁能源应用（如光伏电站），可助力实现节能减排目标，与合肥市“生态优先”战略相契合。在长三角一体化背景下，肥东需通过科创产业园提升产业能级，与合肥经开区、上海产业园形成协同效应。二期项目通过引入国际标准的基础设施和管理模式，可增强区域对外资和头部企业的吸引力。</p> <p>本项目的建设是肥东县实现产业升级、经济跃升的核心抓手，既符合国家创新驱动战略，又服务于地方“千亿肥东”目标。通过产业集聚、资源优化和科技创新，该项目将为县域经济高质量发展提供持久动力。因此，本项目建设是必要的，迫切的。</p>
项目收益来源	<p>主要为生产厂房出租收入、仓库出租收入、配套用房及其他用房出租收入、停车位收入、充电桩充电收入。</p>

债券存续期可偿债收益	40,117.14 万元
债券存续期本息和	31,200.00 万元
本息覆盖倍数	1.29
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。
项目合法性	本项目正在前期工作阶段。
相关风险控制能力	<p>经测算，债券持有期内，项目运营期内可偿债收益为 40,117.14 万元，收益覆盖率为 1.29 倍，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。项目预测收入下降 10%情况下，项目收益覆盖倍数为 1.13 倍，证明本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。</p> <p>本项目现申请发行非标准专项债券用于保障项目的建设。为保证债券按时还本付息，项目运营收入优先作为项目的还款来源，并聘请专业机构对项目的资金平衡方案进行评估。本实施方案介绍了项目建设内容及方案、项目成本及收益、债券发行及还款安排，并披露了项目绩效评估分析、资金管理方案、风险管理办法、还款保障措施，充分保障投资者权益。</p>

## 一、项目建设背景及必要性

### （一）项目建设背景

#### 1.项目立项背景

##### 1.1、区域经济发展与产业升级战略驱动

合肥市“十四五”规划引领。合肥市“十四五”规划明确提出推动战略性新兴产业集群发展，强化科技创新与产业融合。肥东县作为合肥都市圈重要组成部分，积极响应市级战略，将“新三样”产业（光伏、新能源汽车等）作为核心增长极，2024年规上光伏企业产值超280亿元，新能源汽车企业产值超110亿元，亟需通过产业园扩容提升产业承载能力。

开发区综合实力提升。肥东经济开发区在2022年全省开发区综合考核中排名第11位，首次进入前15强，显示出其作为区域经济引擎的潜力。为进一步巩固优势，本项目通过集聚科创企业、完善产业链，推动开发区向更高能级跃升。

##### 1.2、新兴产业集聚与创新生态构建需求

“新三样”产业加速布局。肥东县已形成光伏、新能源汽车等产业集群，但现有产业园空间和配套难以满足快速扩张的企业需求。本项目规划占地约91.46亩，总建筑面积约82211.18平方米，重点建设标准化厂房、仓库及配套用房，为产业链上下游企业提供规模化、专业化载体。

科创金融与服务平台支撑。肥东县科创金融工作站获批市级平台，通过整合金融服务资源，为科技型企业提供融资支持。本项目将与此类平台联动，构建“技术研发-成果转化-产业落地”的创新生态链。

##### 1.3、基础设施短板与产城融合需求

配套功能亟待完善。一期产业园在交通、能源、生活服务等方面存在不足。二期项目规划包含道路、地下车库、配电房、排水系统等基础设施，以及宿舍、食堂等生活设施，旨在实现“以产促城、以城兴产”的融合目标。



绿色智慧化升级。项目规划设计融入绿建、节能环保、智能化等专项设计，响应合肥市绿色低碳城市建设和智慧园区发展趋势。例如，通过智能化管理系统提升园区运营效率，通过人防、消防设计强化安全保障，通过光伏电站建设实现节能减排。

#### 1.4、政策与资金保障机制成熟

政府审批与资金支持。项目经肥东县发改委立项批复，资金来源包括财政拨款、专项债等。招标流程严格规范，强调设计团队资质与方案科学性，如要求项目负责人具备相关奖项或荣誉，联动民生与生态工程：项目与肥东县“千亿目标”和“文明之城”建设相衔接，例如同步推进十八联圩生态湿地修复等工程，兼顾经济效益与生态效益。

#### 1.5、区域竞争与协同发展背景

合肥经开区创新平台辐射。合肥经开区已建成高校三创园、东湖高新科创中心等平台，肥东县通过建设东城科创产业园，承接区域创新资源外溢，完善合肥东部科创走廊布局。

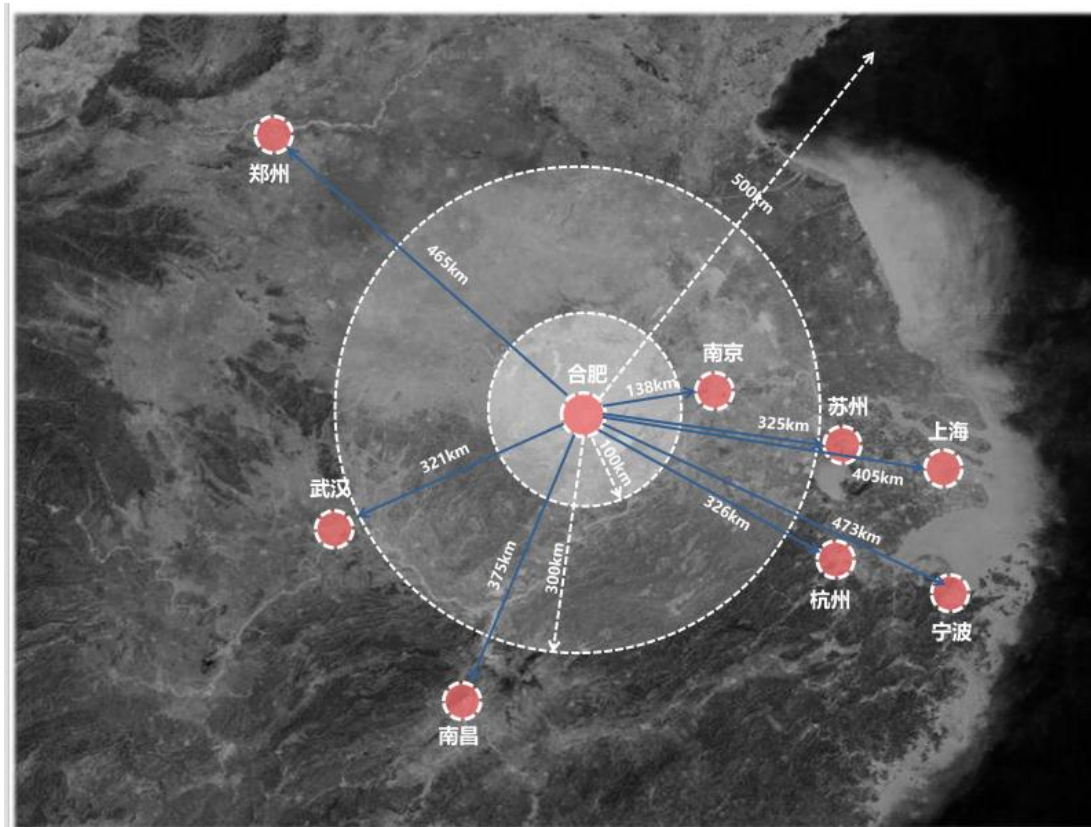
县域经济差异化定位。肥东县对标昆山、宁乡等地经验，聚焦园区特色化、专业化发展，本项目通过差异化产业定位（如生物医药、高端装备制造）避免同质化竞争。

该项目的建设背景是多重战略叠加的结果：既有合肥市及肥东县产业升级的顶层设计，也有肥东经济开发区自身发展瓶颈倒逼的扩容需求，同时融合了绿色智慧化趋势、产城融合民生导向及区域协同竞争考量。通过政策、资金、技术多维保障，项目旨在打造长三角地区具有示范意义的科创产业高地，为“千亿肥东”目标提供核心支撑。

### 2. 项目地区位优势

合肥是一座古老而年轻的城市。说古老，以合肥为中心的环巢湖流域，是中华文明的重要发祥地之一，在 3000 多年的建城史中，合肥有 2100 多年的县治、1400 多年的府治历史；说年轻，1952 年，合肥才正式成为新中国安徽省省会，是全省政治、

经济、文化、信息、交通、金融和商贸中心，正在聚力打造“五高地一示范”，奋力成为全面塑造创新驱动发展新优势的全国示范城市。



合肥市区位图

肥东县为合肥市下辖县，肥东居皖中腹地，东望南京，南滨巢湖，西融合肥，北襟蚌埠，既有“吴楚要冲、包公故里”的盛名，又有“襟江近海、七省通衢”之美誉。全县总面积 2206 平方公里，人口 108.4 万，辖 18 个乡镇、331 个村（居、社区），现有肥东经济开发区、合肥循环经济示范园、安徽合肥商贸物流开发区。

肥东县区位与综合交通优势明显。肥东县是合肥构建区域性特大城市的东部组团，安徽“东向发展”的桥头堡，“长三角”西向延伸的“必经地”，是合芜蚌自主创新综合配套改革试验区的纵深腹地，皖江城市带承接产业转移示范区建设的核心区域。淮南铁路、合宁（合武）高铁纵贯东西，“和谐号”“复兴号”动车、高铁组经肥东火车站停靠；京福高铁跨越肥东南部乡镇，并在长临河设有高铁站。合宁、合芜、

合徐、合六高速公路和省级平安大道合相路贯穿全境，高速公路总里程居全省第一位。长江水运经巢湖直达肥东，店埠三级航道建设实现了肥东通江达海的优势。

肥东县作为合肥市东部副中心，在合肥都市圈中扮演着重要角色，其发展定位、产业布局、交通网络和生态文旅等多方面均体现了区域协同与高质量发展的战略意图。肥东县被定位为“合肥市东部副中心”，重点发展先进制造业、现代物流业及三产融合的乡村振兴示范县，并承担长三角 G60 科创走廊成果转移转化先导区的功能。

肥东经济开发区成立于 2002 年 9 月，经过短短 8 年的发展，现已初具规模。截止目前，累计协议内资项目 292 个，投资总额 111 亿元，到位资金 97.8 亿元。累计新批外商投资项目 11 个，新批合同外资 3244.3 万美元，实际利用外资 2300 万美元。投产企业 100 多家，其中规上企业 66 家。先后引进安徽水建、美菱集团、和威集团、徽商集团、新希望、通威、雨润集团、黑牛集团等 8 家上市公司。现已形成了以景坤新能源、中南光电、诚意电器为龙头的光伏光热新能源产业基地；以徽商城农副产品交易市场、徽商城金属品交易市场为龙头的市场群；以美菱集团为骨干的家电及其配套加工制造基地；以四川通威和新希望、北京大北农等为龙头的饲料加工基地；以和威集团、雨润集团、黑牛集团、燕之坊、徽商集团等为龙头的食品、农副产品加工和配送基地；以金光、海源、惠远为龙头的汽车配件加工基地。食品加工园更是创造了农产品加工集约集聚发展的“肥东模式”，一条以新希望、和诚、燕之坊、华之佳、徽商城为龙头的集饲料、农产品加工、冷藏、销售为一体的集约集聚、扎堆发展的产业链业已形成。全省农业产业化现场会、全国农业产业经营体制机制改革与创新现场会先后在此召开并获得广泛赞誉。食品加工园也因此被评为“全国农副产品加工创业基地（农业部授牌）”、“全省农业产业化农副产品加工创业示范园”荣誉称号。



肥东经开区区位图



项目周边交通分析





项目周边功能分析

## (二) 项目建设的必要性

### 1.推动区域经济高质量发展

#### 1.1.产业升级与创新驱动

肥东县近年来聚焦“新三样”产业（光伏、新能源汽车、生物医药），2024 年规模以上光伏企业产值超 280 亿元，新能源汽车企业产值超 110 亿元。本项目通过提供科创载体和配套设施，能够进一步吸引高新技术企业入驻，促进产业链延伸和技术成果转化，巩固肥东在战略性新兴产业中的优势地位。例如，协鑫全球研发中心、中科全速储能等项目的落地，均依赖此类产业园的支撑。

#### 1.2.优化资源配置与产业集群效应

本项目规划占地约 91.46 亩，总建筑面积约 82182.38 m<sup>2</sup>，高容积率设计可集约利用土地资源，缓解产业发展空间不足的问题。同时，园区集聚效应有助于形成上下

游协同的产业链，如智慧物流、高端装备制造等领域的龙头企业（如普洛斯、新希望白帝乳业）已在此布局，本项目建设将强化这种集群效应。

## 2.服务地方发展战略

### 1.1、落实政府规划目标

肥东经济开发区是合肥上海产业园建设的重要载体，2020 年已启动东方大道、岱河路等 18 个基础设施项目，本项目则是该战略的延续。通过完善科创产业园厂房、仓库及基础配套设施建设，可加速实现合肥市“金三角”科创布局，推动数字经济、金融与科技融合，助力区域经济结构优化。

### 1.2、支持县域经济突破千亿规模

肥东县 2024 年提出“千亿肥东”目标，工业经济扩能增效是关键。本项目建成后通过引入光伏、新能源汽车、生物医药等前沿项目，将直接拉动固定资产投资和工业产值增长，为县域经济提供持续动能。

## 3.完善基础设施与公共服务

### 1.1.补齐配套短板

一期建设中已启动道路、水电等基础工程，二期项目将进一步扩展配套设施，包括产业孵化中心、研发实验室等专业化设施，满足企业对高标准生产环境的需求。此外，周边商业、物流配套的完善，也将提升园区综合服务能。

### 1.2、吸引人才与创新要素

通过建设科创产业园，肥东可依托合肥市高校和科研机构资源，打造人才集聚平台。例如，中关村东城园的经验表明，文化科技融合与创新生态构建是吸引高端人才的关键。本项目或可借鉴此类模式，推动产学研深度合作。

#### 4.促进可持续发展

##### 1.1、绿色低碳转型

肥东经开区近年重点发展绿色食品、智慧物流等低碳产业，本项目通过推广节能建筑和清洁能源应用（如光伏电站），可助力实现节能减排目标，与合肥市“生态优先”战略相契合。

##### 1.2、增强区域竞争力

在长三角一体化背景下，肥东需通过科创产业园提升产业能级，与合肥经开区、上海产业园形成协同效应。二期项目通过引入国际标准的基础设施和管理模式，可增强区域对外资和头部企业的吸引力。

本项目的建设是肥东县实现产业升级、经济跃升的核心抓手，既符合国家创新驱动战略，又服务于地方“千亿肥东”目标。通过产业集聚、资源优化和科技创新，该项目将为县域经济高质量发展提供持久动力。因此，本项目建设是必要的，迫切的。

## 二、项目基本情况

### （一）合肥市肥东县 2022-2024 年经济基本情况、财政收支情况表

1.综合肥东县财政情况，以及资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

### 肥东县 2022-2024 年财政收支情况表

单位：亿元

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
<b>(一) 近三年一般公共预算收支</b>			
一般公共预算收入	60.05	63.9	60.13
一般公共预算支出	110.47	108.8	99.29
<b>(二) 近三年政府性基金预算收支</b>			
政府性基金收入	76.17	20.33	27.64
政府性基金支出	102.56	44.34	43.7
<b>(三) 地方政府债务情况</b>			
截至 2024 年底地方政府债务余额	184.74		
2024 年地方政府债务限额	187.23		

## (二) 项目情况

### 1. 参与主体

(1) 实施主体：肥东产城科技产业园有限公司

(2) 主管部门：肥东县投资促进中心

肥东产城科技产业园有限公司成立于 2024 年 11 月 27 日，位于安徽省合肥市肥东县店埠镇龙泉路 8 号，目前处于开业状态，经营范围包括一般项目：园区管理服务；工程管理服务；物业管理；市政设施管理；停车场服务；以自有资金从事投资活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）等，肥东产城科技产业园有限公司是一家专注于科技产业园区开发、运营及配套服务的企业，致力于推动区域经济高质量发展。肥东县投资促进中心为项目单位的主管部门，负责对项目单位进行监督管理。

### 2. 项目基本情况

(1) 项目名称：肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目。

(2) 项目区位：肥东县经济开发区。

(3) 项目建设内容和产出：标准化厂房、仓库、辅助用房、员工宿舍、员工食堂等建设，配套道路、供配电、给排水、供气、消防、电气等附属工程建设。项目总建筑面积约 82000m<sup>2</sup>。



项目建设内容与规模一览表

序号	建设内容	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑占地 (m <sup>2</sup> )	规划高度 (m)	耐火 等级	火灾危险 性类别	结构
1	1#生产厂房	1F(局部 5F)	66677.90	29702.74	11.95/ 23.35	二级	丁类	钢结构/ 混凝土
2	2#生产厂房	4F	5919.79	1475	20.4	二级	丁类	混凝土
3	生产辅助用房	1F	640.00	640	6.15	二级	丁类	混凝土
4	仓库	1F	1120.00	1120	7.95	二级	乙类	混凝土
5	门卫		28.80	28.8	4.8	二级	-	混凝土
6	配套用房(食 堂、宿舍)	5F	6824.69	1360.24	20.4	二级	-	混凝土
7	地下建筑		1000(消防 水池,水泵 房)	-	-	二级	-	混凝土
8	机动车停车位		315 个					
8.1	小型车停车位		308 个(含 108 个充电 桩停车位)					
8.2	大型车		7 个					
9	分布式光伏电 站			32537.98	装机容量: 6325kw			

## (4) 项目建设期和运营期:

项目建设周期为 22 个月, 计划从 2025 年 6 月完成前期工作包括调研、立项、勘察、设计、规划等政府审批工作, 于 2027 年 5 月底竣工验收及交付使用。

方案批复后, 立即组织施工图设计、工程招投标及合同签订工作, 前期工作计划用 3 个月时间完成。

开工后, 基础工程 5 个月、主体工程 11 个月、装修工程及外部配套工程 6 个月完成, 验收 2 个月。

本项目拟定建设工期为 22 个月, 按照项目实施计划, 对本项目建设进度做如下安排:

1、项目计划 2025 年 3 月-2025 年 6 月, 完成项目立项、规划设计、工程招投标、环评审批等各项前期准备工作。

2、2025 年 7 月 30 日-2027 年 3 月 31 日，项目实施阶段，完成主体建筑项目的建设，室外装饰、室内装饰工程施工，水电安装，排水排污工程等，其他附属设施施工等；

3、2027 年 4 至 5 月工程竣工验收。

本项目实施过程中各项投资和各环节有些是同时开展和交叉进行的，因此，在项目报批及可研阶段需将项目实施的各阶段的工作环节进行统一规划，以便对项目实施做出切实、合理的安排。

#### （5）项目合规性

2025 年 3 月 19 日，肥东县发展和改革委员会作出《关于同意肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目立项的批复》（发改投〔2025〕138 号）。

2025 年 5 月 9 日，肥东县发展和改革委员会做出《关于同意肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（发改投〔2025〕249 号）：原则同意该项目可行性研究报告内容。

2025 年 5 月 9 日，肥东县自然资源和规划局出具《关于肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目用地审查意见的函》（东自然资规函[2025]135 号）。

2025 年 5 月 8 日，肥东县自然资源和规划局出具《肥东县国有建设用地使用权出让成交确认书》。

2025 年 3 月 19 日，肥东县生态环境分局出具《关于建设项目环境影响评价豁免的情况说明》。

### （三）项目建设方案

#### 1、工程总体情况

##### 1.1 工程总体概括

本项目位于合肥市肥东经开区，西至祥和路（主干路）、南临关井路（次干路）。用地面积 60975 平方米（合 91.46 亩）。用地性质为工业用地。主要建设内容包括生产厂房、宿舍楼、食堂、成品仓库等建筑设施。

本项目为新建厂区，厂区车行入口设置在基地的南侧关井路及西侧祥和路上，人车分流，交通组织合理有序，围绕建筑布置环形消防车通道。

本项目拟以多低层厂房及宿舍楼配套建筑为主要建设内容。建筑风格采用现代风格，力求简洁大气，同时具有较高的品质与价值感。交通布置尽量保证具有独立的出入口组织，同时配置相应的停车位。建筑空间与各种元素相结合，形成高品质、高效率的高端空间环境。

建筑分区设计，使每一区域具有各自的视觉和空间特征，增加可识别性。建筑单体的设计力求内部灵活的可分隔性和实用性。充分考虑企业的建筑设计理念和设计元素，同时综合考虑整个厂区的不同区位特点，使建筑空间与周边环境紧密结合，创造高品质的厂区建筑。

## **1.2 规划设计依据**

《安徽省城市规划管理技术规范》；  
《合肥市建筑物配建停车设施设置标准与准则》；  
《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；  
《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014[2018 年版]）；  
《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251—2017）；  
《综合标准厂房建设标准》（2008 年）；  
《综合标准厂房建筑设计规范》（征求意见稿，2010 年）；  
招标单位提供的用地红线图和设计任务书。  
国家及地方的相关规程、规范等。

## **1.3 总体规划**

### **1) 设计理念**

本项目在规划设计中，强调交通组织的简洁流畅，建筑的组团式布局，形成明确的区域标识。本规划功能布局，在企业产品要求及市场定位的基础上，充分挖掘基地自身的潜在价值，使不同产品的性质及资源得到最大化的提升，使厂区中不同产品的价值得到充分的体现。

## 2) 规划产品设计

沿城市道路布置具有形象展示功能的宿舍食堂及设备车间，外立面材质采用白色真石漆；立面设计变化丰富，交织形成韵律，简洁现代。主入口打造形象展示面，体现企业形象，此方向成为厂区向城市展示的主要界面之一。

在厂区内部布置多低层厂房及配套用房，外立面设计采用白色真石漆，提升整个厂区的环境品质。整个厂区通过组团式的建筑布局，合理分区，将建筑造型与厂区空间有机结合，形成丰富的建筑层次，展示了一个高品质厂区所具有的内在精神和诉求。

## 3) 总体交通设计

### (1) 机动车交通体系

本项目设置两个机动车入口，主要道路宽度 8 米，同时各组团间通过道路划分。厂区内流线明确，交通高效便捷，其交通体系与组团式布局紧密结合，每一个组团均有良好的可达性，良好的物流配给，均好的机动车位布置。

### (2) 步行交通体系

在充分考虑车行交通的基础上，同时着重于步行交通体系的创造。步行交通体系一方面和主要交通结合，形成安全便捷的使用可能。

### (3) 交通配套体系

在每一建筑组团周边均形成环绕的消防通道，同时与硬质道路结合，使日常交通与应急交通有所区别。在各建筑单位入口附近尽可能安排地面停车位，满足地面停车位的相关指标，同时使自用停车与公共停车紧密结合，方便使用。自行车考虑使用的便利性，在建筑附近就近设置。

### (4) 消防设计

本工程多低层厂房沿消防车道布置。

## 2、工程方案

### 2.1 建筑设计方案

#### 1、设计依据

《安徽省城市规划管理技术规范》；

《合肥市建筑物配建停车设施设置标准与准则》；

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014[2018 年版]）；

《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251—2017）；

《综合标准厂房建设标准》（2008 年）；

《综合标准厂房建筑设计规范》（征求意见稿，2010 年）；

招标单位提供的用地红线图和设计任务书。

国家及地方的相关规程、规范等。

## 2、设计要求

本项目位于合肥市肥东经开区，西至祥和路（主干路）、南临关井路（次干路）。用地面积 60975 平方米（合 91.46 亩）。主要建设内容包括生产厂房、宿舍楼、食堂、成品仓库、配套用房等建筑设施。

## 3、总体规划设计

### 1) 设计理念

本项目在规划设计中，强调交通组织的简洁流畅，建筑的组团式布局，形成明确的区域标识。本规划功能布局，在企业产品要求及市场定位的基础上，充分挖掘基地自身的潜在价值，使不同产品的性质及资源得到最大化的提升，使厂区中不同产品的价值得到充分的体现。

### 2) 规划产品设计

沿城市道路布置具有形象展示功能的宿舍食堂及设备车间，外立面材质采用白色真石漆；立面设计变化丰富，交织形成韵律，简洁现代。主入口打造形象展示面，体现企业形象，此方向成为厂区向城市展示的主要界面之一。

在厂区内部布置多低层厂房及配套用房，外立面设计采用白色真石漆，提升整个厂区的环境品质。整个厂区通过组团式的建筑布局，合理分区，将建筑造型与厂区

空间有机结合，形成丰富的建筑层次，展示了一个高品质厂区所具有的内在精神和诉求。

### 3) 总体交通设计

#### (1) 机动车交通体系

本项目设置两个机动车入口，主要道路宽度 8 米，同时各组团间通过道路划分。厂区内流线明确，交通高效便捷，其交通体系与组团式布局紧密结合，每一个组团均有良好的可达性，良好的物流配给，均好的机动车位布置。

#### (2) 步行交通体系

在充分考虑车行交通的基础上，同时着重于步行交通体系的创造。步行交通体系一方面和主要交通结合，形成安全便捷的使用可能。

#### (3) 交通配套体系

在每一建筑组团周边均形成环绕的消防通道，同时与硬质道路结合，使日常交通与应急交通有所区别。在各建筑单位入口附近尽可能安排地面停车位，满足地面停车位的相关指标，同时使自用停车与公共停车紧密结合，方便使用。自行车考虑使用的便利性，在建筑附近就近设置。

#### (4) 消防设计

本工程多低层厂房沿消防车道布置。

### 4、建筑单体方案设计

1) 厂区内为单层、多层厂房及配套用房。钢筋混凝土框架结构，耐火等级二级，按七度抗震设防。厂房平面规整，厂房层数一层~五层。

#### 2) 建筑立面设计构思

##### (1) 现代简洁的形式原则

立面效果追求简洁明快、设计感强、敢于创新、富于表现力。立面设计色彩单纯、层次丰富，充分考虑生产用房的需要，以现代感的体块立面，体现时代精神，吸引生产类企业入住厂区：空调室外机等户外设备被安排在避免对建筑外立面产生影响的部位，利用建筑元素满足视觉及功能的平衡。

## （2）典雅清晰的色彩构成

建筑以白色为主要基调，真石漆作为主要材料，不同层次的体块变化产生丰富的阴影关系，层次分明整体造型简洁明快。

## （3）建筑平面设计

根据设计标准和相关规范，满足各种生产需求，形成高品质的内部空间建筑平面设计强调满足功能及灵活性的布置原则，可以满足不同的销售需求。单体设计上每个单元面积均满足交通和消防要求，具有独立的预留货梯洞口、独立大堂、独立卫生间等基本要求，适当考虑具有较好的门厅效果；楼电梯、卫生间的布局尽量紧凑，生产空间区域较为完整。生产区、楼梯间要求具有较好的自然采光、无采光盲点，卫生间同样安排采光。

平面与组团内部绿地环境结合，将自然环境与建筑空间融为一体。同时结合外部环境，使内部空间品质获得提升。

## 3）建筑防火设计

本工程按功能要求进行防火分区，面积符合相关规范要求。

### 4.1.结构设计说明

#### 1、设计依据

本工程设计遵循的标准、规范、规定及规程；

建筑工程抗震设防分类标准（GB50223-2008）；

建筑结构可靠性设计统一标准（GB50068-2018）；

建筑结构荷载规范（GB50009-2012）；

混凝土结构设计规范（GB/T 50010-2010[2024 年版]）；

建筑地基基础设计规范（GB50007-2011）；

建筑抗震设计规范（GB50011-2010）（2016 年版）；

砌体结构设计规范（GB50003-2011）；

建筑结构制图标准（GB/T50105-2010）；

建筑工程设计文件编制深度规定（2016 年版）；

其它国家现行标准、规范及规程。

## 2、项目概况

本项目位于合肥市肥东经开区，西至祥和路（主干路）、南临关井路（次干路）。用地面积 60975 平方米（合 91.46 亩）。主要设计内容包括壳体车间/盖板车间、设备车间、宿舍楼、成品仓库等建筑设施。

## 3、抗震设防及基础形式

本工程各单体安全等级为二级，重要性系数为 1.0,本工程的设计使用年限为 50 年。单体拟采用独立基础。施工图设计时需根据本地块的地质详细勘察报告进行深化设计。

## 4、结构体系

生产厂房：门式刚架或钢框架结构，抗震等级框架四级。

宿舍食堂楼、设备车间：混凝土框架结构，抗震等级框架四级。

## 5、基础选择

本工程根据当地地质特点，多层建筑拟采用天然地基基础，根据最终勘察报告确定是否地基处理。

## 6、主要建筑材料材质和强度等级

### 1) 混凝土

混凝土强度等级：多层建筑：C35~C30，非结构构件：C20，基础：C30，基础垫层：C15。

### 2) 钢材

钢筋：HPB300 钢；HRB335 钢；HRB400 钢。

型钢，钢板等：Q235 钢（次要构件）及 Q345 钢（重要构件及受力较大构件）。

### 3) 焊条

HPB300 钢筋，Q235B 钢焊接：E43 系列；

HRB335 钢筋焊接：E50 系列；

HRB400 钢筋焊接：E55 系列。



4) 砌块和砂浆：填充墙水泥砂浆和混合砂浆强度不小于 MU5.0。

5) 墙体采用非承重全煤矸石空心砖，容重不大于 9KN/m<sup>3</sup>。

#### 4.2.给排水设计说明

##### 1、设计依据

1) 关于本项目的任务书、设计要求和提供的相关资料。

2) 国内现行的主要国家设计规范、规程：

《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019；

《室外给水设计标准》GB50013-2018；

《室外排水设计标准》（GB50014—2021）；

《建筑设计防火规范》GB50016—2014(2018 年版)；

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；

《民用建筑节能设计标准》GB50555-2010；

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014。

3) 本项目建筑和各相关专业提供的作业条件图和设计资料。

##### 2、设计内容和范围

建筑红线以内的室外和室内给水、排水及消防供水系统。

##### 1) 生活用水

###### (1) 水源

由城市道路市政接口双路进水，进水管分别为 DN200，在厂区内环状布置，以满足生活给水及室外消防要求。

###### (2) 给水方式

###### ①生活冷水系统

厂区内室外生活给水与消防给水管网分开使用。

厂房五层（含五层）及以下由市政管网直接供水。

###### ②生活热水系统

厂房屋面均设置的太阳能热水器供热水。

### （3）用水量

本项目运营期用水主要分为生活用水、食堂用水、保洁用水等。

### 2) 污水、雨水排放

（1）总体排水：雨、污水分流，接入周边市政管网。

（2）室内污、废水分流，设专用透气管。室内污水经污水处理站处理后，排入室外污水管网。

（3）屋面雨水采用有组织排放，采用重力流，室外雨水依据地形条件就近排入城市雨水管网，雨水量计算采用当地暴雨强度公式，设计重现期  $P=3$  年。

给水管材选用：泵房内给水管均采用薄壁不锈钢；供水入户管、冷热水给水立管采用钢塑复合管， $DN \leq 80$ ，螺纹连接； $DN > 80$ ，法兰连接；配水阀门前后管道、冷热水支管均采用 PPR 管，热熔连接。

### 4.3.消防系统

主要包括如下几个系统：

室外消火栓系统、室内消火栓系统、自动喷淋系统、气体灭火系统；自消防泵房接两路  $DN150$  的消防给水管道接口、两路  $DN150$  的自喷给水接口，供水至室内消火栓系统、自动喷淋系统。

#### 1) 自动喷淋系统

地下泵房：按中危险等级 II 级设计除不宜用水灭火地方外均设自动喷水灭火系统。喷淋泵给水系统，竖向不分区；喷淋加压泵自地下室消防水池吸水加压

供水。利用屋顶的消防水箱（ $18 \text{ m}^3$ ）、消防泵房内稳压泵及气压罐来保证系统的初期火灾、静压及最不利点压力要求。

自动喷淋系统设置 2 套水泵接合器，水泵接合器设在消防车便于选用地点，具体位置总体设计时确定。

管材选用：

管材采用加厚热镀锌钢管，小于等于  $DN50$  的螺纹和卡压连接；大于  $DN50$  沟槽式连接。

## 2) 室外消火栓系统

按规范要求，室外消火栓沿道路设置。各消火栓间距不超过 120 米，保护半径不超过 150 米。室外消防由两路 DN150 市政接口及 DN150 环状消防给水管网独立成环。（给水接口处设置防污隔断阀及水表计量）。

## 3) 室内消火栓系统

室内消火栓系统采用环状管网布置，竖向分为两个区，保证最不利点消火栓静水压力不大于 1.0MPa。各处栓口超压时采用减压稳压消火栓。消火栓将按规范要求安装于地下室和明显便于取用的地方。室内消火栓的布置应保证室内任何部位有两股室内消火栓的充实水柱同时到达。同一楼层的室内消火栓的布置间距不应大于 30m。水泵接合器设在消防车便于选用地地点，具体位置总体设计时确定。

### 管材选用：

管材采用加厚热镀锌钢管，小于等于 DN50 的螺纹和卡压连接；大于 DN50 沟槽式连接。

## 4) 七氟丙烷气体灭火系统

本工程不宜用水灭火的场所，均采用七氟丙烷气体灭火系统。

## 4.4.节水节能措施

### 1) 节能措施

(1) 选用节水型卫生洁具，公共卫生间采用感应式水嘴和感应式小便器冲洗阀；单档坐便器用水量不大于 5L（平均值），双档坐便器用水量小档不超过 3.5L，大档不超过 5L，平均不超过 4L，水嘴流量不大于 0.125L/s。执行《节水型产品通用技术条件》GB18870 和 CJ164《节水型生活用水器具标准》。

(2) 五层以下（含五层）利用市政水压供水。

### 2) 节水措施

(1) 选用节水型卫生洁具，公共卫生间采用感应式水嘴和感应式小便器冲洗阀。

(2) 特殊用水设施配置计量装置监控。

(3) 太阳能利用，设备设置于屋顶，用于淋浴、洗手盆、洗菜盆热水。

#### 4.5.环境保护措施

水泵基础采用减振基础。泵及设备进出口设置橡胶挠性接头，水泵出水管（排水泵除外）设置静音（缓闭）止回阀，泵房内做减振支吊架。

#### 4.6.卫生防疫措施

1）生活水池（箱）采用食品级不锈钢板材质。

2）生活及消防水箱设水箱消毒装置，对水进行循环，防止水体变质。水池通气管及溢水管管口加防虫网罩，防止杂物尘埃进入池内污染水质。

3）基地进水总水表后设管道倒流防止器，防止红线内给水管网之水倒流污染城市给水。

#### 4.7.暖通设计说明

##### 1、设计依据

招标单位设计任务书；

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018 年版；

《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；

《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

《建筑机电工程抗震设计规范》（GB50981-2014）；

《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；

《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2016）；

《通风与空调工程施工规范》（GB50738-2011）；

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

《全国民用建筑工程设计技术措施》节能专篇（暖通空调·动力）；

《全国民用建筑工程设计技术措施》暖通空调·动力（2009 年版）。

##### 2、设计范围

本项目位于合肥市肥东经开区，西至祥和路（主干路）、南临关井路（次干路）。用地面积 60975 平方米（合 91.46 亩）。主要设计内容包括壳体车间、盖板车间、设备车间、食堂、宿舍楼、成品仓库等建筑设施。

### 3、设计参数

城市：合肥市气候分区：夏热冬冷地区

1) 室外气象参数（地区：安徽省合肥市）3.2、室外通风计算温度：夏季 31.4℃，冬季 2.6℃；室外空调计算干球温度：夏季 35.0℃，冬季-4.2℃；

2) 夏季空调室外计算湿球温度 28.1℃；冬季空调室外计算相对湿度 76%；大气压力（hpa）：夏季 100120，冬季 102230。

### 4、通风换气次数

公共卫生间 10 次/h，配电间 4/h

### 5、机械通风系统设计

1) 公共卫生间设计机械通风系统按换气次数不小于 10 次/h 计算。

2) 淋浴间及更衣室采用天花式排气扇进行排气，通风换气次数按不小于 6 次/时计算。

3) 配电房设置机械排风系统，排风量为 12 次/小时。发生火灾时联动送排风系统的 70℃电动防火阀关闭，气体灭火后所有的 70° 电动防火阀开启并联动排风机开启排废气，利用防火百叶风口自然补风。

### 6、空调系统设计

均预留分体空调安装条件及电条件

### 4.8.强电设计说明

#### 1、设计依据

1) 国家有关设计规范、标准：

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）

《20KV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）

《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）

《建筑照明设计标准》（GB/T50034-2024）

《民用闭路监视电视系统工程技术规范》（GB50198-2011）

《安徽省居住建筑节能设计标准》(DB34/1466-2019)

## 2) 招标文件的设计任务书及设计要求

3) 建筑工种提供的平、立、剖面相关专业提供的用电资料及招标文件提供的资料。

## 2、设计范围及内容

本设计包括红线内的一下内容：低压配电系统，照明系统，防雷保护，安全措施，接地系统。

## 3、负荷等级与供电电源

1) 根据工程性质，本工程消防风机、应急照明、消防电梯等消防用电为二级负荷，其他用电均为三级负荷。

2) 由市政 10KV 变电所分别引进 10V 电源，引至厂区变配电房，变配电房位于设备车间及壳体车间内。

## 4、低压配电

1) 低压 220/380V 线路采用 ZRYJV22-0.6/1KV 电缆，消防设备采用 NHYJV0.6/1KV 或 BTTZ-0.6/1KV 电缆。

2) 二级消防负荷采用两路电源供电，由配电室沿电缆排管敷设至配电点并在末端互投。

3) 一般照明采用树干式或放射式配电，消防泵房采用双电源配电外，还采用自带蓄电池作为第三电源，其连续共带时间不小于 90min。

4) 导线除有注明着外均采用 BV-3X2.5 导线穿 PC 管敷设。

## 5、照明系统

### 1) 照度标准

各场所及房间照度应符合《建筑照明设计标准》GB50034-2013 要求。

### 2) 照明灯具

设计中所选用荧光灯具均采用高品质、节能型、高显色 T5 荧光灯管，并配以高品质起辉器和高功率因数的电子镇流器，气体放电灯功率因数补偿到 0.9 及以上。

### 3) 应急和疏散照明

(1) 消防控制室等重要机房设置应急照明（备用照明）。

(2) 走廊、楼梯间等处设置应急和疏散指示照明，并设置楼层指标灯，自带镍镉电池，供电时间不小于 90 分钟。

## 6、接地及防雷措施

1) 本工程采用联合接地方式，利用建筑物基础桩基及承台内主钢筋作接地极。接地电阻应不大于 1 欧姆。变压器中性点接地、防雷接地，电气设备保护接地，电梯控制系统的功能接地，计算机功能接地，等电位联结接地。

2) 在每个单体内分别设置总等电位联结端子箱 MEB，进出户各种金属管道、铠装电缆金属外皮、强弱电进线金属保护管等均应采用接地连接线与 MEB 焊接连通。

3) 本工程无配电房单体保护接地采用 TN-C-S 制，有配电房单体保护接地采用 TN-S 制。

4) 每层电气竖井内设等电位联结干线，其底端与基础共用接地体连接，在正常情况下不带电的各层金属器件（包括电气设备外壳、风管、水管等）均须与等电位连接干线可靠相连。

5) 为防止雷电波侵入，本工程拟在变压器低压侧、配电箱和分配电箱包括屋面设备配电箱、计算机房的电源柜等处设置一级过电压保护器（SPD）。注：屋面设备设置第一级 SPD。

6) 建筑物内的所有电子信息系统均按《建筑物电子信息系统防雷技术规范》规定的 B 级标准设置 SPD，并应根据被保护设备的工作电压、接口形式、特性阻抗、传

输介质、信号传输树立、频带宽度等参数选用插入损耗比、限制电压不超过设备端口耐压水平的 SPD。

#### 4.9.弱电设计说明

##### 1、设计依据

###### 1) 国家有关设计规范、标准:

《民用建筑电气设计标准》(GB51348-2019);

《智能建筑设计标准》(GB50314-2015);

《综合布线系统工程设计规范》(GB50311-2016);

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》(GB50343-2012);

《民用闭路监视电视系统工程技术规范》(GB50198-2011);

###### 2) 招标文件的设计任务书及设计要求。

3) 建筑工种提供的平、立、剖面相关专业提供的用电资料及招标文件提供的资料。

##### 2、电话网络系统

1) 引至本工程的光缆,电缆由室外穿管埋地引入,网络电话设备总配线架以外的线缆由当地电信部门负责,本工程由市政管网引至弱电配线架。

2) 电井内设局部等电位,接地装置与整体建筑防雷接地装置共用,接地电阻不大于 1 欧姆。

##### 3、有线电视系统

1) 系统采用独立前端系统基本模式,由前端设备,干线,放大器,分支分配器,支线及用户终端等组成。系统采用 862MHZ 双向高隔离度邻频传输系统,用户电平要求 36+-6dB,图像清晰度应在 4 级以上。

2) 本工程有线电视节目源由市政有线电视网络引来。

3) 用户分配网络采用分配分之的分配形势,干线电缆选用 SYWV-75-9.支线选用 SYWV-75-5,穿镀锌钢管暗敷。

##### 4、安全防范系统



1) 本工程的安全防范由视频安防监控系统实施。

2) 安全防范控制设备设置在地上一层的消防控制室内，与消控室合用，负责整个项目的安全防范控制，安全防范控制设备对所有报警装置及视频摄像机进行监控。

3) 中心主机采用全矩阵系统，所有摄像点可同时录像，采用硬盘录像机录像，安全防范控制主机根据需实现全屏，四画面，九画面，监视器显示的画面包含摄像机型号，地址，时间等信息。

4) 系统可做时序切换，切换时间为 1~30 秒可调，同时可手动选择某一摄像机进行跟踪，录像。

5) CCTV 摄像机具有固定，摇头，仰俯移动，变焦和适用于照度低的环境，视频电缆选用 SYV-75-5，控制电缆选用 RVVP-2X0.5，电源选用 BV-2X2.5，敷设方式采用穿镀锌钢管个暗敷。

#### 4.10.消防设计说明

##### 1、设计依据

《建筑设计防火规范》GB50016—2014（2018 版）；

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116—2013；

有关的建筑、给排水和通风图纸资料。

##### 2、规划及建筑防火设计

建筑分类：厂房为丁类及戊类，宿舍楼为二类。

耐火等级：耐火等级为二级。

消防车道：道路 8 米，转弯半径 9 米，道路环通能满足消防车通行。

安全疏散：防火分区，安全出口、安全疏散距离、首层疏散外门和走道的净宽均符合规范要求。

##### 3、给排水消防设计

##### 1)、室外消火栓灭火系统设计

(1) 室外消防用水量为 40L/s，火灾延续时间 3h。

(2) 室外消防采用低压制给水系统，由城市自来水直接供水，发生火灾时，由城市消防车从现场室外消火栓取水经加压进行灭火或经消防水泵接合器供室内消防灭火用水。

(3) 厂区从市政环状管网分别接两路 DN200 的引入管，区域内以 DN200 管网环状供水，本工程消防给水接自区域内消防管网。

(4) 室外埋地消防给水管采用有衬里球墨铸铁管，承插橡胶圈连接。管道、管件及阀门的工作压力为 1.4Mpa。

## 2) 室内消火栓灭火系统设计

### (1) 水源及消防用水量

由市政管网供水。

本工程室内消防用水量取 20L/s，火灾延续时间 3h。

### (2) 系统设计

室内均采用临时高压消火栓灭火给水系统。

消火栓布置保证室内任何一处均有 2 股水柱同时到达，灭火水枪的充实水柱不小于 13m。

每个消火栓箱内均配置 DN65mm 消火栓一个、DN65mm L25m 麻质衬胶水带一条，DN65×19mm 直流水枪一支、指示灯一只。另消火栓箱内加设消防软管卷盘一套。

每栋楼附近设有地上式消防水泵接合器，供消防车从室外消火栓取水向室内消火栓系统补水。

### (3) 管材

消火栓管道采用内外壁热镀锌钢管及配件，管径  $DN \leq 50$  采用丝扣连接，套丝扣时破坏的镀锌层表面及外露螺纹部分应做防腐处理；管径  $DN > 50$  采用焊接。三、经济社会效益分析

## 三、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

本项目建设完成后，主要为生产厂房出租收入、仓库出租收入、配套用房及其他用房出租收入、停车位收入、充电桩充电收入。经测算，项目运营期经营收入 49,984.44 万元，运营成本 3,703.60 万元，相关税费 6,163.70 万元，净收益 40,117.14 万元，项目具有良好的经济效益。

## （二）社会效益分析

就业岗位：新增就业岗位约 1500 个（含技术岗占比 60%以上）。

产城融合：通过食堂、宿舍等配套，推动“职住平衡”，助力肥东经开区人口集聚。

## 四、绩效评估分析

### （一）事前绩效评估情况

#### 1.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 39,492.46 万元，其中项目资本金为 19,492.46 万元，占总投资的 49.36%，资金来源为财政拨款；拟申请发行专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 50.64%。项目建设所需资金将按工程资金需求到位。同时，合肥市肥东县高度重视本项目的建设，所以本项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的。

#### 2.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入包括生产厂房出租收入、仓库出租收入、配套用房及其他用房出租收入、停车位收入、充电桩充电收入。各项收入定量与项目建设内容一致，定价参考合肥市周边生产厂房、肥东县人民政府网站《关于公共停车场收费标准有关问题的复函》，国家发改委文件《关于电动汽车电价政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）等，近三年合肥市 GDP 增长率等。项目收入测算依据充分，内容完整。

项目成本包括经营成本、相关税费。其中，经营成本有工资福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用等，成本占经营成本比重依次为工资福利费 64.35%、燃料及动力费 0.48%、维护费 21.67%、其他费用 13.50%，成本结构较为合理。

经测算，项目运营期经营收入 49,984.44 万元，运营成本 3,703.60 万元，相关税费 6,163.70 万元，净收益 40,117.14 万元，项目收益预测相对合理。

### 3.债券资金需求合理性

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）文件精神，本项目所属行业的最低资本金比例为20%，外部融资比例不超过80%。

本项目总投资39,492.46万元，资金来源为财政资金及政府专项债券。其中，项目资本金19,492.46万元，占总投资的49.36%；债券融资20,000.00万元，占总投资的50.64%，资本金及外部融资比例均符合专项债发债比例要求。

### 4.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息，在债券存续期内，可用于资金平衡的项目可偿债收益为40,117.14万元，本息覆盖倍数为1.29。当经营期预测收入下降10%情况下，经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数为1.13；当经营期预测成本上升10%情况下，经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数分别为1.25，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

此外，项目偿债计划可行性还体现在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、落实加强政府债务预算管理、建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。项目偿债风险点主要包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险。

### 5.绩效目标合理性

绩效目标反映项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

#### （二）绩效目标

##### 1.设定情况

依据本项目的功能特性和上述对项目预期产出、经济效益、社会效益的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，明确本项目的所要实现的总体目标和绩效目标。

项目支出绩效目标表

项目名称		肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目			
项目属性		新增项目	实施单位	肥东产城科技产业园有限公司	
项目资金		项目投资总额：	39492.46		
(万元)		其中：财政拨款	19492.46		
		债券资金	20000.00		
总体目标	实施目标（2025 年—2046 年）				
	目标 1：完成既定内容的建设施工				
	目标 2：在 2027 年 5 月底前完成项目竣工验收				
	目标 3：按时足额还本付息，实现融资平衡				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：1#生产厂房	66677.90 m²	达到设计标准
			指标 2：2#生产厂房	5919.79 m²	达到设计标准
			指标 3：生产辅助用房	640.00 m²	达到设计标准
			指标 4：仓库	1120.00 m²	达到设计标准
			指标 5：门卫	28.80 m²	达到设计标准
			指标 6：配套用房（食堂、宿舍）	6824.69 m²	达到设计标准
			指标 7：地下建筑	1000.00 m²	达到设计标准
			指标 8：分布式光伏电站	装机容量：6325kw	达到设计标准
		质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率	大于 95%	达到规划要求
			指标 2：设计变更率	≤5%	达到规划要求
		时效指标	指标 1：竣工时间	2027 年 5 月	按时完成
		成本指标	指标 1：投资控制	39492.46 万元	不超过计划总投资
		时效指标	指标 1：项目建设实施时效性	2027 年 5 月完工	按既定计划进行建设及时完工
	效益指标	经济效益	指标 1：项目收入	49984.44 万元	经营期累计
			指标 2：还本付息	按时足额	还本付息计划要求
		社会效益	指标 1：提升民生保障水平	主管部门规划目标	主管部门考核
			指标 2：带动就业	≥10 人	达到预期目标
		生态效益	指标 1：污染物排放	达到设计要求	主管部门考核
		可持续影响指标	指标 1：经营期	大于 20 年	达到规划要求
	满意度指标	服务对象	指标 1：管理部门满意度	≥90%	达到预期目标
			指标 2：区域居民满意度	≥90%	达到预期目标

## 2.审核情况

上述绩效目标已报主管部门审核并由财政部门审定。

## 五、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1.项目合规情况

本项目前期工作充分，债券到位后能立即形成新的实物工作量。

#### 2.编制依据

本项目总投资估算编制依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的有关文件；
- 2、安徽省人民政府、建设厅的有关文件；
- 3、国家颁布的工程可行性研究投资估算编制办法；
- 4、《全国建筑工程投资估算指标》；
- 5、《全国市政工程投资估算编制办法（2007）》；
- 6、《安徽省建筑工程计价定额》（2018 年）；
- 7、《安徽省市政工程计价定额》（2018 年）；
- 8、2018 年《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》；
- 9、2018 年《安徽省安装工程（常用册）计价定额综合单价》；
- 10、国家工程建设其它费的相关规定和安徽省现行预算定额；
- 11、本工程可行性研究报告的工程数量。
- 12、参照已完工类似工程技术经济指标。

#### 3.项目投资估算

本项目总投资为39,492.46万元，其中工程费用34,404.76万元，占总投资的87.12%；工程建设其他费用（不含发行费）1,705.87万元，占总投资的4.32%；预备费2,773.83万元，占总投资的7.02%；发行费用20.00万元，占总投资的0.05%；建设期利息588.00万元，占总投资的1.49%。投资构成详见下表：

投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	占比
1	工程费用	34,404.76	87.12%
2	工程建设其他费用	1,705.87	4.32%
3	预备费	2,773.83	7.02%
4	发行费用	20.00	0.05%
5	建设期利息	588.00	1.49%
	<b>总投资</b>	<b>39,492.46</b>	<b>100.00%</b>

注：发行费用按政府专项债券融资金额的 0.1% 计算，本项目拟申请政府专项债券金额 20,000.00 万元。

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					经济技术指标			
		工程费用	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计				
							数量	单位	数量	单位
一	工程费用	22884.23	270.00	11250.53	0.00	34404.76	82211.18	m²	4184.92	元/m²
(一)	主体工程	21950.96	0.00	6957.35	0.00	28908.31	72597.69	m²	3981.99	元/m²
1	生产厂房	19238.39	0.00	6170.80	0.00	25409.19	72597.69	m²	3500.00	元/m²
1.1	建筑工程	11978.62				11978.62	72597.69	m²	1650.00	元/m²
1.2	安装工程			6170.80		6170.80	72597.69	m²	850.00	元/m²
1.3	装饰工程	7259.77				7259.77	72597.69	m²	1000.00	元/m²
2	生产辅助用房	169.60	0.00	54.40	0.00	224.00	640.00	m²	3500.00	元/m²
1.1	建筑工程	105.60				105.60	640.00	m²	1650.00	元/m²
1.2	安装工程			54.40		54.40	640.00	m²	850.00	元/m²
1.3	装饰工程	64.00				64.00	640.00	m²	1000.00	元/m²
3	仓库	296.80	0.00	89.60	0.00	386.40	1120.00	m²	3450.00	元/m²
1.1	建筑工程	184.80				184.80	1120.00	m²	1650.00	元/m²
1.2	安装工程			89.60		89.60	1120.00		800.00	元/m²
1.3	装饰工程	112.00				112.00	1120.00	m²	1000.00	元/m²
4	配套用房（食堂、宿舍）	1808.54	0.00	580.10	0.00	2388.64	6824.69	m²	3500.00	元/m²
1.1	建筑工程	1126.07				1126.07	6824.69	m²	1650.00	元/m²
1.2	安装工程			580.10		580.10	6824.69	m²	850.00	元/m²
1.3	装饰工程	682.47				682.47	6824.69	m²	1000.00	元/m²

5	地下建筑	430.00	0.00	60.00	0.00	490.00	1000.00	m²	4900.00	元/m²
1.1	建筑工程	350.00				350.00	1000.00	m²	3500.00	元/m²
1.2	安装工程			60.00		60.00	1000.00	m²	600.00	元/m²
1.3	装饰工程	80.00				80.00	1000.00	m²	800.00	元/m²
6	门卫	7.63	0.00	2.45	0.00	10.08	28.80	m²	3500.00	元/m²
1.1	建筑工程	4.75				4.75	28.80	m²	1650.00	元/m²
1.2	安装工程			2.45		2.45	28.80	m²	850.00	元/m²
1.3	装饰工程	2.88				2.88	28.80	m²	1000.00	元/m²
(二)	室外工程	933.27	270.00	4293.18	0.00	5496.45	137077.61	m²	400.97	元/m²
1	室外供配电及照明工程			559.92		559.92	26662.62	m²	210.00	元/m²
2	室外给排水及消防工程			933.19		933.19	26662.62	m²	350.00	元/m²
3	室外弱电智能化工程			666.57		666.57	26662.62	m²	250.00	元/m²
4	道路、停车等室外铺装工程	773.27				773.27	21479.75	m²	360.00	元/m²
5	充电桩		270.00	27.00		297.00	108.00	个	2.50	万元/个
6	分布式光伏电站			1840.00		1840.00	11500.00	pcs		
6.1	光伏组件与逆变器			862.50		862.50	11500.00	pcs	750.00	元/pcs
6.2	配套设备及安装费用			977.50		977.50	11500.00	pcs	850.00	元/pcs
7	供电外线工程			266.50		266.50	2.00	km	133.25	万元/km
8	大门围墙工程	160.00				160.00	1000.00	m²	1600.00	元/m²
二	工程建设其他费	0.00	0.00	0.00	1705.87	1705.87				
1	前期咨询费				20.03	20.03	合同计列			
2	勘察设计费				688.10	688.10	《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）			
3	建设单位管理费				344.05	344.05	依据财建（2016）504号规定计算			
4	工程监理费				172.02	172.02	依据发改价格（2007）670号规定计算			



5	场地准备及临时设施费				275.24	275.24	依据《于调整安徽省建设工程不可竞争费构成及计费标准的通知》（建标[2021]42号）
6	第三方检测费				206.43	206.43	依据皖价服[2006]177号
三	工程预备费	0.00	0.00	0.00	2715.83	2715.83	
1	基本预备费				2715.83	2715.83	
2	涨价预备费				0.00	0.00	
四	建设期利息				588.00	588.00	
五	债券发行费用				20.00	20.00	
I	建设工程投资小计	22884.23	270.00	11250.53	5087.70	39492.46	

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

#### 资金筹措

金额单位：万元

项目	总投资	占比	2025年	2026年	2027年
资本金	19,492.46	49.36%	3,898.49	12,670.10	2,923.87
发债金额	20,000.00	50.64%	4,000.00	13,000.00	3,000.00
总投资	39,492.46	100.00%	7,898.49	25,670.10	5,923.87

项目资金总需求 39,492.46 万元，其中资本金 19,492.46 万元，占总投资比例为 49.36%。项目资本金由当地财政统筹安排，2025 年计划投入资本金 3,898.49 万元；2026 年计划投入资本金 12,670.10 万元；2027 年计划投入资本金 2,923.87 万元；项目资本金随项目建设进度逐步到位。

### 2.项目分年度融资情况

#### （1）专项债券

合计	2025年	2026年	2027年
----	-------	-------	-------

	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
20,000.00	4,000.00	20	13,000.00	20	3,000.00	20

## （2）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

## 3.项目实施计划

肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目是合肥市肥东县开的重要项目，项目实施计划明确，建设周期合理，招商计划同步启动，确保了项目的顺利实施和高效运营。通过分期交付和预招商策略，既保证了项目的进度和质量，又为未来的招商和运营打下了坚实基础。

综上所述，本项目的建设规模依据充分、合理，符合项目定位、产业需求及未来发展趋势。项目的实施将为肥东县和长三角地区的经济发展注入新的活力，成为战略性新兴产业升级的典范。

## 4.资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年
<b>项目总投资</b>		<b>39,492.46</b>	<b>7,898.49</b>	<b>25,670.10</b>	<b>5,923.87</b>
建设投资（含发行费用）		38,904.46	7,842.49	25,376.10	5,685.87
建设期利息		588.00	56.00	294.00	238.00
<b>资金筹措</b>		<b>39,492.46</b>	<b>7,898.49</b>	<b>25,670.10</b>	<b>5,923.87</b>
资本金	通过财政预算安排	19,492.46	3,898.49	12,670.10	2,923.87
	专项债用于资本金				
	单位或社会资本方				
<b>专项债券本金</b>		<b>20,000.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>13,000.00</b>	<b>3,000.00</b>

注：建设投资中含发行费用。发行费用按申请政府专项债券金额的 0.1% 计算，根据发债计划 2025 年发行费用 4.00 万元；2026 年发行费用 13.00 万元；2027 年发行费用 3.00 万元。

### （1）资金筹措

本项目总投资 39,492.46 万元，计划发行政府专项债融资 20,000.00 万元，占比 50.64%；项目资本金为 19,492.46 万元，占比 49.36%。项目建设自有资金由当地财政统筹安排，随项目建设进度逐步到位。

## （2）资金使用计划

2025 年度计划完成投资 7,898.49 万元，占总投资的 20.00%。其中，使用政府专项债券 4,000.00 万元；

2026 年度计划完成投资 25,670.10 万元，占总投资的 65.00%。其中，使用政府专项债券 13,000.00 万元；

2027 年度计划完成投资 5,923.87 万元，占总投资的 15.00%。其中，使用政府专项债券 3,000.00 万元；

## 5.项目资金保障措施

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案。

（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）募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目，严禁用于肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目以外的项目，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：肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目施工建设及过程中需要支付工程费用。包括厂房及建设场地道路、绿植养护、停车位、充电桩、供配电、给排水、消防安全等工程；经同级财政部门批准的与肥东经济开发区东城科创产业园二期及基础配套设施建设项目建设有关的其他支出。

（4）募集资金使用管理机制：肥东县投资促进中心建立起完善的项目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，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

## 六、项目收益、成本与融资平衡情况

### （一）预期收益

## 1.项目收入

### （1）基本假设

- ①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- ②预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- ③预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- ④预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- ⑤项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入；
- ⑥项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- ⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### （2）项目收入来源及测算依据

项目收入包括生产厂房出租收入、仓库出租收入、配套用房及其他用房出租收入、停车位收入、充电桩收入。

计算期：本项目发债期限为 20 年，预计项目自 2027 年 6 月正式运营，2047 年 5 月偿还最后一期债券，项目收入、成本及收益计算期为 2027 年 6 月-2047 年 5 月，故运营期第一年（2027 年）项目收入、成本及收益计算 7 个月，最后一年（2047 年）项目收入、成本及收益计算 5 个月。

### （3）项目收入预测

#### 1) 生产厂房出租收入

项目建设 2 栋生产厂房，总建筑面积为 72597.69 m<sup>2</sup>，拟全部对外出租。

根据全国公共资源交易中心（安徽省·合肥市）公示信息，巢湖市槐林镇平安农事服务中心厂房年租金约为 66.07 元/m<sup>2</sup>（361550 元/456.04 m<sup>2</sup>/12 月≈66.07 元/m<sup>2</sup>/月）。

发布时间: 2024-11-12 阅读次数: 351 信息来源: 安徽合肥公共资源交易电子服务系统

项目名称	巢湖市槐林镇平安农事服务中心厂房出租						
项目编号	2024BMFCJ00086						
委托方	巢湖市槐林镇平安村股份经济合作社						
委托方承诺	委托方承诺本次出租行为已履行了必要的审批程序，保证本公告的内容不存在任何重大遗漏、虚假陈述或严重误导，并对其内容的真实性、完整性和准确性负责。						
交易监督部门	巢湖市发展和改革委员会 联系方式：0551-82339290						
公告、 竞价期限	1.公告期：2024 年 11 月 12 日9:00始至2024 年 12 月2 日17:00止。 2.网络连续竞价自由报价期：2024 年11月12日9:00始至2024年12月3日10:00止，自由报价期满进入延时竞价期，延时竞价周期为180秒。						
一、出租标的情况							
出租标的	所在层数	结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	租期（年）	租金底价（万元/年）	交易保证金（万元）	
巢湖市槐林镇平安农事服务中心厂房	1	钢结构	约456.04	3	23.155	2.3	
1. 标的坐落位置：巢湖市槐林镇平安村村委会							



全国公共资源交易平台(安徽省·合肥市)

安徽合肥公共资源交易中心

ggyz.hefei.gov.cn

安徽省政府采购中心      合肥市政府

全部    请输入关键字

[首页](#)
[交易信息](#)
[服务指南](#)
[监管信息](#)
[信用信息](#)
[专家服务](#)
[互动交流](#)
[平台](#)

[首页](#) > [交易信息](#) > [农村产权](#) > [结果公告](#)

发布时间: 2024-12-03 阅读次数: 108 信息来源: 安徽合肥公共资源交易电子服务系统

项目编号: 2024BMFCJ00086

舞阳县梅林镇平安农场服务中心厂房出租评标, 竞价工作已经结束, 中标(成交)人已经确定。

现将中标（成交）结果公告如下：

中标(成交)单位名称: 巢湖春友种业科技有限公司

中标（成交）价：36.155万元/年

41

根据全国公共资源交易中心（安徽省·合肥市）公示信息，合肥市长丰县双墩镇罗集社区 1224 平方米钢架厂房年租金约为 12.10 元/m<sup>2</sup>（177656 元/1224 m<sup>2</sup>/12 月≈12.10 元/m<sup>2</sup>/月）。



全国公共资源交易平台(安徽省·合肥市)  
安徽合肥公共资源交易中心  
ggzy.hefei.gov.cn

安徽省政府采购中心  
合肥市政府采  
全部 请输入关键字

首页交易信息服务指南监管信息信用信息专家服务互动交流平台动

首页 > 交易信息 > 国有产权 > 结果公告

合肥市长丰县双墩镇罗集社区1224平方米钢架厂房出租

发布时间: 2023-02-09 阅读次数: 23 信息来源: 安徽合肥公共资源交易电子服务系统

打印

合肥市长丰县双墩镇罗集社区1224平方米钢架厂房出租成交公告

项目编号: 2023BCFCJ00007

安徽省农村综合产权交易所长丰分所受长丰县双墩镇罗集社区居民委员会委托, 2023年1月20日发布公告, 对合肥市长丰县双墩镇罗集社区1224平方米钢架厂房出租进行公开招租, 2023年2月9日确定了承租人。现将具体情况公告如下:

出租标的	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租期 (年)	承租人	承租金额 (元/年)
罗集社区1224平方米钢架厂房	约1224	5	叶道银	176756.00

项目负责人: 韩华  
联系电话: 0551-62723379  
特此公告。

安徽省农村综合产权交易所长丰分所  
2023年2月9日

**数据来源：全国公共资源交易中心（安徽省·合肥市）对合肥市长丰县双墩镇罗集社区 1224 平方米钢架厂房出租价格公示**

本项目基于谨慎性原则，首年厂房出租单价按 25 元/m<sup>2</sup>测算（低于全国公共资源交易中心（安徽省·巢湖市与长丰县平均值）公示的价格）。运营期价格涨幅按每五年增长 7% 计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年肥东县 GDP 涨幅（5.0%）的 80%。

基于谨慎性原则，运营期首年出租率按 75% 计算、第二年出租率按 80% 计算、第三年出租率按 85% 计算，第四年起出租率按 90% 计算。

运营期首年（2027 年）厂房出租收入（万元）=可出租面积\*月租金标准\*出租率/10000/\*7=72597.69 m²\*25 元/m²/月\*75%/10000\*7 月≈952.84 万元。

2028 年收入=72597.69 m²\*25 元/m²/月\*80%/10000\*12 月≈1,742.34 万元。

2）仓库出租收入

本项目仓库总建筑面积为 1120.00 m²，拟全部对外出租。

价格参考上述厂房出租价格，取值略低厂房出租价格，按 23.00 元/m²/月计算。运营期价格涨幅按每五年增长 7%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年肥东县 GDP 涨幅（5.0%）的 80%。

基于谨慎性原则，运营期首年出租率按 70%计算、第二年出租率按 80%计算、第三年出租率按 85%计算，第四年起出租率按 90%计算。

运营期首年（2027 年）仓库出租收入（万元）=可出租面积\*月租金标准\*出租率/10000/\*7=1120.00 m²\*23 元/m²/月\*75%/10000\*7 月≈13.52 万元。

2028 年收入=1120.00 m²\*23 元/m²/月\*80%/10000\*12 月≈24.73 万元。

3）配套用房及其他用房出租收入

本项目配套用房及其他用房总建筑面积 7,464.69，其中，配套用房（食堂、宿舍）建筑面积为 6824.69 m²，生产辅助用房建筑面积 640 m²，拟全部对外出租。配套用房及其他用房租赁价格参考庐江县周边配套用房租赁价格，详见下表。

项目名称	建筑面积（m²）	租赁价格
天润公馆周瑜大道商铺	50	0.67 元/m²·天
潜兴商务大厦	265	0.75 元/m²·天
中昊港创产业园	5000	1.00 元/m²·天
平均价格		0.81 元/m²·天
<div><div></div><div><p><b>自有产权，新房出租，非中介</b></p><p>庐江-庐江城区   天润公馆周瑜大道商铺   可容纳7-15工位</p><p>商业综合体 高区(共18层)</p><p>50m² 建筑面积</p><p><b>0.67元/m²/天</b></p><p>1000元/月</p><p>商业综合体 新房 可注册 免费车位</p></div><div>04-22</div></div>		
<div><div></div><div><p><b>新装修，办公设施齐全</b></p><p>庐江-庐江城区   潜兴商务大厦   可容纳39-79工位</p><p>纯写字楼 高区(共17层)</p><p>265m² 建筑面积</p><p><b>0.75元/m²/天</b></p><p>6000元/月</p><p>纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位</p></div><div>04-10</div></div>		



**价格便宜 现房出租（出售） 层高8.1米 带牛腿**

庐江-庐江城区 | 同大镇-合肥市庐江县 | 可办环评

框架结构 全新

李磊 中晟港创产业园

5000m<sup>2</sup>  
建筑面积

**1元/m<sup>2</sup>/天**  
15万/月

根据上表庐江县其他的配套用房的租赁价格,平均价格为 0.81 元/m<sup>2</sup>·天(折合 24.3 元/m<sup>2</sup>/月),出于谨慎起见,配套服务用房及其他用房出租价格按 22 元/m<sup>2</sup>/月,运营期价格涨幅按每五年增长 7%计算,存续期复合增长率为 1.92%,低于 2024 年肥东县 GDP 涨幅(5.0%)的 80%。

基于谨慎性原则,运营期首年出租率按 75%计算、第二年出租率按 80%计算、第三年出租率按 85%计算,第四年起出租率按 90%计算。

运营期首年(2027 年)配套用房及其他用房出租收入(万元)=可出租面积\*月租金标准\*出租率/10000\*7=7464.69 m<sup>2</sup>\*22 元/m<sup>2</sup>/月\*75%/10000\*7 月≈86.22 万元。

2028 年收入=7464.69 m<sup>2</sup>\*22 元/m<sup>2</sup>/月\*80%/10000\*12 月≈157.65 万元。

#### 4) 停车位收入

本项目配套建设 315 个停车位,其中新增充电桩停车位 108 个,拟全部用于出租。根据肥东县人民政府网站《关于公共停车场收费标准有关问题的复函》,(1)首小时免费;小型车首小时后每小时 2 元,大型车首小时后每小时 4 元。24 小时内连续停放按小型车不超过 20 元,大型车不超过 40 元收费。连续停放超过 24 小时的超过部分按上述计时收费标准重新计算。收费时间以 1 小时计算,不足 1 小时按 1 小时计算)。

(2)执行任务的军、警车辆、消防车、救护车、救灾抢险车、市政设施维护维修车辆、环卫作业车辆等免要停放出行。

本项目基于项目周边车流量、停车类型以及用户停车习惯,参照上述文件收费标准,且基于谨慎性原则,本项目停车位平均收费单价记为 4 元/次(平均考虑停车时长),每日周转 2 次(不计算夜间价格)。则每个停车位收费收入为 4\*2=8 元/天。每年运营 300 天。停车位价格涨幅基于谨慎性考虑,运营期价格涨幅按每五年增长 5%计算,存续期复合增长率为 1.92%,低于 2024 年肥东县 GDP 涨幅(5.0%)的 80%。

基于谨慎性原则,运营期第 1 年起出租率均按照 40%测算。





数据来源：肥东县人民政府网站

运营期首年（2027 年）停车位收入（万元）=停车位数量\*单价（元/辆/次）\*日周转次数\*年运营天数\*出租率/10000=315\*4\*2\*175\*40%/10000=17.64 万元。

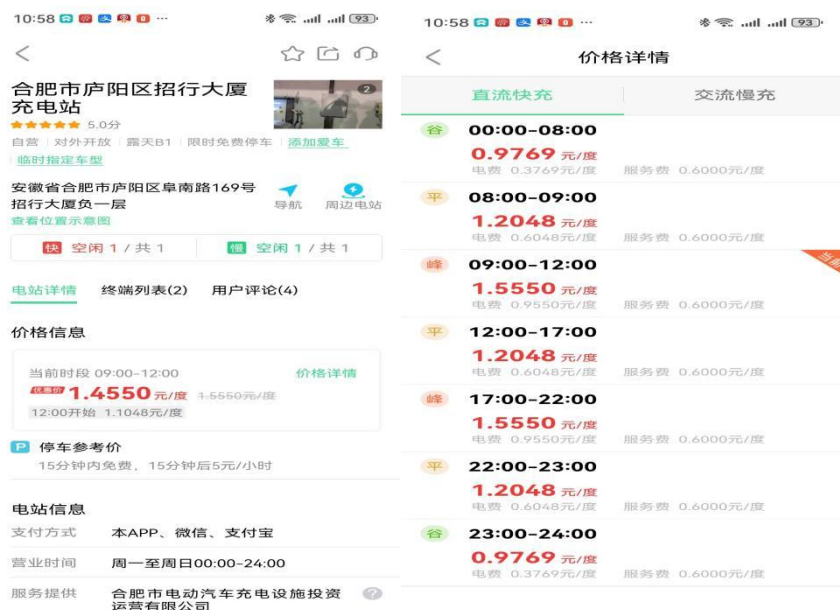
2028 年停车位收入（万元）=315\*4\*2\*300\*40%/10000=30.24 万元。

4）充电桩收入

项目可使用充电桩为停车位数量的 108 个，根据国家发改委文件《关于电动汽车电价政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），充电设施运营者可以向电动汽车用户收取电费和充电服务费。根据《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商[2014]102 号）和《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商[2015]11 号）的文件，电动

里程/充电方式	普通家用电充电	家用专用充电桩	快充充电桩的充电桩
100公里	7~15元	9元左右	30~45元
200公里	15~30元	18元左右	45~60元
300公里	30~45元	24元左右	60~75元
400公里	45~60元	30元左右	90元左右
500公里	60~70元	42元左右	100元左右

续航 400 公里的电动车充满电需要 70 度，续航 400 公里的新能源车搭配的电池包普遍在 60~65 千瓦时。充满电，再加上充电过程中的电量损耗，需要 70 度电。正常电动汽车充电一般需要消耗 50~60 度电量，很少会将电池电量全部用完之后再开始充电，电池包一般会保留 10%左右的电量。充电桩平均每天充电频率按 2 次/天估算，电费成本按每次消耗 60kwh，服务费价格 0.5 元/kWh 计算，每年按 300 天测算；考虑到项目的一定发展期，使用率按照 40%确定。



项目运营期第一年收入为：

运营期首年（2027 年）充电桩收入（万元）=停车位数量\*服务费单价（元/kwh）  
\*每辆车平均充电量（kwh）\*日周转次数\*年运营天数\*使用率/10000=108 个\*0.5 元  
/kwh\*2 次\*60kwh\*175\*40%/10000=45.36 万元。

2028 年充电桩收入（万元）=108\*0.5\*2\*60\*300\*40%/10000=77.76 万元。

综上所述，项目运营期内运营收入合计为 49,984.44 万元。具体情况详见下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营期收入	49,984.44	1,115.58	2,032.72	2,153.03	2,273.32	2,273.32	2,426.41	2,426.41	2,426.41	2,426.41	2,426.41
1.1	生产厂房出租收入	43,247.44	952.84	1,742.34	1,851.24	1,960.14	1,960.14	2,097.35	2,097.35	2,097.35	2,097.35	2,097.35
	出租面积（平方米）		72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69
	单价（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75
	出租时间（月）		7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	仓库出租收入	613.81	13.52	24.73	26.28	27.82	27.82	29.77	29.77	29.77	29.77	29.77
	出租面积（平方米）		1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
	单价（元/平方米/月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61
	出租时间（月）		7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	配套用房及其他用房出租收入	3,913.63	86.22	157.65	167.51	177.36	177.36	189.78	189.78	189.78	189.78	189.78
	出租面积（平方米）		7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69
	单价（元/平方米/月）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	23.54	23.54	23.54	23.54	23.54
	出租时间（月）		7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	停车位收入（万元）	654.36	17.64	30.24	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75
	小车停车位数量（个）		315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
	使用率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价（元/个/天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
	年使用天数（天）		175.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.5	充电桩收入	1,555.20	45.36	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
	数量		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	服务费单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	每辆车平均充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天使用次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

项目收入测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	运营期收入	49,984.44	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,764.88	2,764.88	2,764.88	2,764.88	2,764.88	1,230.02
1.1	生产厂房出租收入	43,247.44	2,243.97	2,243.97	2,243.97	2,243.97	2,243.97	2,400.78	2,400.78	2,400.78	2,400.78	2,400.78	1,070.24
	出租面积（平方米）		72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69	72,597.69
	单价（元/平方米/月）		28.62	28.62	28.62	28.62	28.62	30.62	30.62	30.62	30.62	30.62	32.76
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	仓库出租收入	613.81	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	34.07	34.07	34.07	34.07	34.07	15.19
	出租面积（平方米）		1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
	单价（元/平方米/月）		26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	28.17	28.17	28.17	28.17	28.17	30.14
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	配套用房及其他用房出租收入	3,913.63	203.08	203.08	203.08	203.08	203.08	217.27	217.27	217.27	217.27	217.27	96.88
	出租面积（平方米）		7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69	7,464.69
	单价（元/平方米/月）		25.19	25.19	25.19	25.19	25.19	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	28.84
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	停车位收入（万元）	654.36	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	15.31
	小车停车位数量（个）		315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
	使用率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价（元/个/天）		8.82	8.82	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.72
	年使用天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	125.00
1.5	充电桩收入	1,555.20	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	32.40
	数量		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	服务费单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	每辆车平均充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天使用次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

## 2.项目运营成本

本项目经营成本由人员成本、燃料及动力费、其他管理费用、修理费构成。经营成本总计为 3,703.60 万元。具体如下：


计算期：本项目发债期限为 20 年，预计项目自 2027 年 6 月正式运营，2047 年 5 月偿还最后一期债券，项目收入、成本及收益计算期为 2027 年 6 月-2047 年 5 月，故运营期第一年（2027 年）项目收入、成本及收益计算 7 个月，最后一年（2047 年）项目收入、成本及收益计算 5 个月。

### 1) 人员工资费用

项目建成后新增人员 10 人，其中管理人员 3 人，普通员工 7 人。参照 2023 年合肥市城镇非私营单位就业人员年平均工资水平，预计 2028 年管理人员成本支出为 11.92 万元/人；本项目普通员工适用于居民服务、修理和其他服务业人员工资，故本项目普通员工运营期首年成本支出为 7.71 万元。福利费按照工资标准的 14%计提，平均工资及福利费按每 5 年上涨 10%计算。

### 2023年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资119182元

发布时间：2024-08-06 09:07 信息来源：合肥市统计局

【字体：大 中 小】 

2023年，合肥市城镇非私营单位就业人员年平均工资为119182元，比全省平均水平高15494元；比去年同期增加7163元，增长6.4%。其中，在岗职工年平均工资123864元，同比增长5.2%。

表1 分行业门类城镇非私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%

	2023年	2022年	名义增长
合 计	119182	112019	6.4
农、林、牧、渔业	101513	84677	19.9
采矿业	157101	116768	34.5
制造业	115637	112936	2.4
电力、热力、燃气及水生产和供应业	172931	161255	7.2
建筑业	88007	79532	10.7
批发和零售业	102182	95046	7.5
交通运输、仓储和邮政业	102205	100945	1.2
住宿和餐饮业	57920	52527	10.3
信息传输、软件和信息技术服务业	146196	131564	11.1
金融业	193765	165734	16.9
房地产业	75182	84009	-10.5
租赁和商务服务业	87501	74689	17.2
科学研究、技术服务业	159104	152911	4.1
水利、环境和公共设施管理业	87686	99805	-12.1
居民服务、修理和其他服务业	77046	74628	3.2
教育	148583	144452	2.9
卫生和社会工作	194299	177035	9.8
文化、体育和娱乐业	112750	118333	-4.7

数据来源：合肥市统计局

运营期首年（2027 年）人员成本（万元）=管理人员年均人员成本（万元/年）\*人员数量（人）+普通人员年均人员成本（万元/年）\*人员数量（人）=[11.92\*3\*（1+14%）+7.71\*7\*（1+14%）]/12\*7≈59.67 万元。

## 2）燃料动力费

根据国家和安徽省的相关节能与环保政策，本着节能、环保、因地制宜的原则，结合本项目区域定位和外部条件等具体情况选择能源形式。项目主要的能源消耗种类为水耗、电耗。

本项目周边市政配套设施完善，项目正常运营所需能源供应可从市政管线直接接入。生活水源及用水量：生活用水接自市政给水。

本项目涉及的厂房、仓库等房屋已全部出租，由承租方负责房屋内的生产经营活动及相关设施的使用。根据项目规划及实际情况，本项目不涉及出租房屋的用水量、用电量计算，仅考虑房屋自身运营的用水、用电需求。因此，相关用水量的估算和设计均基于房屋自身运营需求，不包括出租房屋内承租方的用水、用电量。

供电：由市政电网接入。

本项目电力消耗主要办公用电，10 名工作人员配置 10 台电脑，4 台打印机则，年工作 260 天，则用电量为  $14 \times (0.3\text{kW/台}) \times 8 \text{ 小时/天} \times 260 \text{ 天} = 8736\text{kWh}$

空调年使用天数为 210 天。 $4 \text{ 台空调} (2\text{kW/台}) \times 6 \text{ 小时/天} \times 210 \text{ 天} = 2520 \text{ kWh}$

总用电量 =  $8736 + 2520 = 11256\text{kWh/年}$

该项目用水主要为工作人员生活用水，按照 40L/人·d 计算，年工作时间 260 天。

年用水量=工作人数×人均耗水量×工作天数=10 人\*40L/人·d\*260d/1000=104 吨/年。

本项目燃料及动力费主要为运营人员使用，项目预计每年用电量 1.13 万 kWh，年用水量 104 吨。根据《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），本项目适用的电价为 0.64 元/kWh，不考虑阶



梯用电。按照合肥市城镇供水供电供气行业收费价格公示：本项目适用非居民用水价格为 3.4 元/吨，水电费价格按均每 5 年上涨 10%计算。

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	最大需里	变压器容里
						(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	4030

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。  
 2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱。  
 3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。  
 4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。  
 5. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业  
 6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

数据来源：《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)

关于合肥市城镇供水供电供气行业收费及水电气价格的公示

发布时间：2024-01-05 20:47    信息来源：合肥经济技术开发区经济发展局（科学技术局）
 【字体：大 中 小】



根据《安徽省发展改革委安徽省住房城乡建设厅安徽省市场监管局关于进一步规范城镇供水供电供气行业收费有关事项的通知》（皖发改价格函〔2023〕329号）文件要求，现将合肥市城镇供水供电供气行业收费及水电气价格公示如下：

表1.合肥市供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米，吨)	价格（元/立方米、元/吨）				到户水价
				基本水价	代收费用			
					水资源费	污水处理费	生活垃圾处理费	
城 镇	居民生活	第一档	0-152(含)	1.78	0.12	0.95	0.30	3.15
		第二档	152-240(含)	2.67	0.12	0.95	0.30	4.04
		第三档	240吨以上	5.34	0.12	0.95	0.30	6.71
		非阶梯（合表）		1.93	0.12	0.95	0.30	3.30
	居民生活 （二次供水）	第一档	0-152(含)	2.83	0.12	0.95	0.30	4.20
		第二档	152-240(含)	3.72	0.12	0.95	0.30	5.09
		第三档	240吨以上	6.39	0.12	0.95	0.30	7.76
		非阶梯（合表）		2.98	0.12	0.95	0.30	4.35
	非居民用水			1.88	0.12	1.40		3.40
	特种用水			7.48	0.12	1.40		9.00
执行时间：2017年1月1日起			备注：市政部门核定的城市最低生活保障家庭享受用水免费补贴标准由原来的每户每月5立方米调整为每户每月6立方米，水表出户改造费用减半收取。				服务电话：合肥供水集团0551-64422666	



数据来源：合肥经济技术开发区经济发展局关于《合肥市城镇供水供电供气行业收费价格公示》

运营期首年（2027 年）燃料及动力费（万元）=（用电量（1.13 万 kw·h））\* 单价（0.64 元/kw·h）+（用水量（104 吨）\*单价（3.4 元/吨）/10000）=[（1.13×0.64）+（104×3.4÷10000）]/12\*7≈0.44 万元。

### 3）修理费

本项目修理费成本按照年折旧额（1,715.25 万元）的 2%,每 5 年上涨 10%计算，预计 2027 年修理费 20.01 万元。

运营期首年（2027）年修理费（万元）=年折旧额（万元/年）\*2%/12\*月份  
=1,715.25\*2%/12\*7≈34.31 万元。

### 4）其他费用

本项目建成后，开展厂房、仓库、配套用房出租、停车位、充电桩等设施租赁运营，会产生其他运营管理费用，费用按营业收入的 1%计。

综上所述，项目经营成本为 3,703.60 万元。

## 3.折旧及摊销

本项目建成后应计提的固定资产原值为 36,110.63 万元，残值按 5%计算，折旧年限取 20 年，年折旧费为 1,715.25 万元。

本项目无待摊销的无形资产。

## 4.财务费用

本项目发行使用专项债券融资 20,000.00 万元，其中 2025 年计划发行使用债券 4,000.00 万元，债券利率为 2.8%，债券期限为 20 年；2026 年计划发行使用债券 13,000.00 万元，债券利率为 2.8%，债券期限为 20 年；2027 年 1-5 月计划发行使用债券 3000.00 万元，债券利率为 2.8%，债券期限为 20 年；利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 11,200.00 万元，其中计入建设期利息累计 588.00 万元，计入经营期利息累计 10,612.00 万元。具体情况详见下表：

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.1	人员工资费用	2,383.38	59.67	102.29	102.29	102.29	102.29	112.54	112.54	112.54	112.54	112.54	123.83
	管理人员数量（位）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	平均工资（万元/年）		13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	14.95	14.95	14.95	14.95	14.95	16.45
	其他人员数量（位）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	平均工资（万元/年）		8.79	8.79	8.79	8.79	8.79	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	10.64
1.2	燃料动力费	17.69	0.44	0.76	0.76	0.76	0.76	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.91
1.2.1	电费	16.84	0.42	0.72	0.72	0.72	0.72	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.87
	年耗电量（万 kwh）		1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
	单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.77
1.2.2	水费	0.85	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	年用水量（t）		104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
	单价（元/t）		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	4.11
1.3	修理费	802.68	20.01	34.31	34.31	34.31	34.31	37.74	37.74	37.74	37.74	37.74	41.51
1.4	其他费用	499.84	11.16	20.33	21.53	22.73	22.73	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	25.90
一	经营成本（1+2+3+4）	3,703.60	91.28	157.68	158.89	160.09	160.09	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	192.15
二	折旧及摊销费	34,305.10	1,000.57	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25
三	利息支出	10,612.00	280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
四	总成本费用（5+6+7）	48,620.70	1,371.84	2,432.94	2,434.14	2,435.34	2,435.34	2,450.62	2,450.62	2,450.62	2,450.62	2,450.62	2,467.40

项目成本测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.1	人员工资费用	2,383.38	123.83	123.83	123.83	123.83	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	51.70
	管理人员数量（位）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	平均工资（万元/年）		16.45	16.45	16.45	16.45	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	19.91
	其他人员数量（位）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	5.00
	平均工资（万元/年）		10.64	10.64	10.64	10.64	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	12.87
1.2	燃料动力费	17.69	0.91	0.91	0.91	0.91	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	0.46
1.2.1	电费	16.84	0.87	0.87	0.87	0.87	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.44
	年耗电量（万 kwh）		1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
	单价（元/kwh）		0.77	0.77	0.77	0.77	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.94
1.2.2	水费	0.85	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.02
	年用水量（t）		104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
	单价（元/t）		4.11	4.11	4.11	4.11	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.97
1.3	修理费	802.68	41.51	41.51	41.51	41.51	45.66	45.66	45.66	45.66	45.66	20.93
1.4	其他费用	499.84	25.90	25.90	25.90	25.90	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	12.30
一	经营成本（1+2+3+4）	3,703.60	192.15	192.15	192.15	192.15	210.52	210.52	210.52	210.52	210.52	85.39
二	折旧及摊销费	34,305.10	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	1,715.25	714.69
三	利息支出	10,612.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	504.00	266.00	42.00
四	总成本费用（5+6+7）	48,620.70	2,467.40	2,467.40	2,467.40	2,467.40	2,485.77	2,485.77	2,485.77	2,429.77	2,191.77	842.08

#### 4.相关税费

——增值税：本项目厂房、仓库、配套用房出租收入、停车位出租收入适用增值税销项税率为 9%，充电桩服务费收入适用增值税销项税率为 13%。电费的进项税抵扣税率为 13%，水费的进项税抵扣税率为 9%。

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

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

本项目位于肥东县，城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：房产收入的 12%；

——所得税：25%。

经测算，本项目应交增值税为 807.19 万元，城市建设维护税为 40.36 万元，教育费附加为 24.22 万元，地方教育费附加为 16.14 万元，房产税为 5,259.64 万元，所得税为 0 万元，税费合计为 6,163.70 万元。

项目相关税费如下表所示：

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金合计	6,163.70	115.88	211.90	225.14	238.38	238.38	255.07	255.07	255.07	255.07	255.07
1.1	税金及附加	96.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	城市建设维护税	40.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育附加税	24.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育附加税	16.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	房产税	5,259.64	115.88	211.90	225.14	238.38	238.38	255.07	255.07	255.07	255.07	255.07
1.3	增值税	807.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.1	销项税额	4,177.67	93.59	170.36	180.30	190.23	190.23	202.87	202.87	202.87	202.87	202.87
1.3.2	进项税额	109.63	2.63	4.60	4.70	4.80	4.80	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22
1.3.3	固定资产进项税抵扣	3,260.85	90.96	165.76	175.60	185.43	185.43	197.65	197.65	197.65	197.65	197.65
2	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税费合计	6,163.70	115.88	211.90	225.14	238.38	238.38	255.07	255.07	255.07	255.07	255.07

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	税金合计	6,163.70	272.91	272.91	272.91	272.91	272.91	77.82	543.59	543.59	543.59	543.59	241.95
1.1	税金及附加	96.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-22.95	26.96	26.96	26.96	26.96	11.98
	城市建设维护税	40.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-9.56	11.23	11.23	11.23	11.23	4.99
	教育附加税	24.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5.74	6.74	6.74	6.74	6.74	2.99
	地方教育附加税	16.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3.82	4.49	4.49	4.49	4.49	2.00
1.2	房产税	5,259.64	272.91	272.91	272.91	272.91	272.91	291.98	291.98	291.98	291.98	291.98	130.16
1.3	增值税	807.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-191.22	224.65	224.65	224.65	224.65	99.81
1.3.1	销项税额	4,177.67	216.38	216.38	216.38	216.38	216.38	230.82	230.82	230.82	230.82	230.82	102.61
1.3.2	进项税额	109.63	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	2.80
1.3.3	固定资产进项税抵扣	3,260.85	210.71	210.71	210.71	210.71	210.71	415.87					
2	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税费合计	6,163.70	272.91	272.91	272.91	272.91	272.91	77.82	543.59	543.59	543.59	543.59	241.95

## （二）债务还本付息情况

### 1.专项债券还本付息情况

本项目发行使用专项债券融资 20,000.00 万元，其中 2025 年计划发行使用债券 4,000.00 万元，债券利率为 2.8%，债券期限为 20 年；2026 年计划发行使用债券 13,000.00 万元，债券利率为 2.8%，债券期限为 20 年；2027 年 1-5 月计划发行使用债券 3,000.00 万元，债券利率为 2.8%，债券期限为 20 年；利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 11,200.00 万元，其中计入建设期利息累计 588.00 万元，计入经营期利息累计 10,612.00 万元。

项目专项债券还本付息情况详见下表：

项目还本付息测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			经营期										
			2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券融资 本金累计			4,000.00	17,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	新增债券融资	20,000.00	4,000.00	13,000.00	3,000.00											
3	应计债券利息	11,200.00	56.00	294.00	238.00	280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
3.1	建设期利息	588.00	56.00	294.00	238.00											
3.2	经营期利息	10,612.00				280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
4	债券还本付息	31,200.00	56.00	294.00	238.00	280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
4.1	债券还本	20,000.00														
4.2	债券利息支付	11,200.00	56.00	294.00	238.00	280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
5	年末债券融资 本金累计		4,000.00	17,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00



项目还本付息测算表（续）

单位：万元

序号	项 目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	年初债券融资本金累计		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	16,000.00	3,000.00
2	新增债券融资	20,000.00										
3	应计债券利息	11,200.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	504.00	266.00	42.00
3.1	建设期利息	588.00										
3.2	经营期利息	10,612.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	504.00	266.00	42.00
4	债券还本付息	31,200.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	4,504.00	13,266.00	3,042.00
4.1	债券还本	20,000.00								4,000.00	13,000.00	3,000.00
4.2	债券利息支付	11,200.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	504.00	266.00	42.00
5	年末债券融资本金累计		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	16,000.00	3,000.00	0.00

## 2.市场化融资还本付息情况

根据项目资金筹措及使用计划，本项目不涉及市场融资，无需还本付息。

## 3.总体债务还本付息情况

金额单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	20,000.00
专项债券利息总额	11,200.00
专项债券本息总额	31,200.00
市场化融资本金总额	
市场化融资利息总额	
市场化融资本息总额	
总债务本金	20,000.00
总债务利息	11,200.00
总债务本息	31,200.00

### （三）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=40,117.14/39,492.46 =1.02

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=40,117.14/31,200.00  
=1.29

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=40,117.14/20,000.00  
=2.01

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=40,117.14/31,200.00  
=1.29

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=40,117.14/20,000.00  
=2.01

### （四）偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期现金流进行预测，存在不确定性。在诸多不确定性因素中，经营性净现金流量的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性净现金流量波动进行敏感性分析。

## 项目偿债能力分析表

单位：万元

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入下降 10%情况下	预测成本上升 10%情况下
经营期净收益	40,117.14	35,118.70	39,130.41
还本付息	31,200.00	31,200.00	31,200.00
本息覆盖倍数	1.29	1.13	1.25

当经营期预测收入下降 10%情况下，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.13；当经营期预测成本上升 10%情况下，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.25，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

## （五）资金测算平衡情况

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 89,476.90 万元，累计资金流出 79,971.76 万元，本项目全部 20,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 9,505.14 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：

### 项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营活动 净现金流 量	40,117.14				908.42	1,663.14	1,769.00	1,874.85	1,874.85	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97
1.1	现金流入	49,984.44				1,115.58	2,032.72	2,153.03	2,273.32	2,273.32	2,426.41	2,426.41	2,426.41	2,426.41	2,426.41
1.1.1	营业收入	45,806.77				1,021.99	1,862.36	1,972.73	2,083.09	2,083.09	2,223.54	2,223.54	2,223.54	2,223.54	2,223.54
1.1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销 项税额	4,177.67				93.59	170.36	180.30	190.23	190.23	202.87	202.87	202.87	202.87	202.87
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	9,867.30				207.16	369.58	384.03	398.47	398.47	430.44	430.44	430.44	430.44	430.44
1.2.1	经营成本	3,593.97				88.65	153.08	154.19	155.29	155.29	170.15	170.15	170.15	170.15	170.15
1.2.2	增值税进 项税额	109.63				2.63	4.60	4.70	4.80	4.80	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22
1.2.3	税金及附 加	5,356.50				115.88	211.90	225.14	238.38	238.38	255.07	255.07	255.07	255.07	255.07
1.2.4	增值税	807.19				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00													
2	投资活动 净现金流 量	-38,884.46	-7,838.49	-25,363.10	-5,682.87	0.00									
2.1	现金流入	0.00													

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.2	现金流出	38,884.46	7,838.49	25,363.10	5,682.87										
2.2.1	建设投资	38,884.46	7,838.49	25,363.10	5,682.87										
2.2.2	维持运营 投资	0.00													
2.2.3	铺底流动 资金	0.00													
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动 净现金流 量	8,272.46	7,838.49	25,363.10	5,682.87	-280.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00
3.1	现金流入	39,492.46	7,898.49	25,670.10	5,923.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本 金投入	19,492.46	3,898.49	12,670.10	2,923.87										
3.1.2	建设投资 借款	0.00													
3.1.3	流动资金 借款	0.00													
3.1.4	债券	20,000.00	4,000.00	13,000.00	3,000.00										
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													
3.2	现金流出	31,220.00	60.00	307.00	241.00	280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
3.2.1	债券利息 支付	11,200.00	56.00	294.00	238.00	280.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
3.2.2	债券发行 登记费用	20.00	4.00	13.00	3.00	0.00									
3.2.3	偿还债务 本金	20,000.00													
3.2.4	应付利润	0.00													

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3.2.5	其他流出	0.00													
4	净现金流量	9,505.14	0.00	0.00	0.00	628.42	1,103.14	1,209.00	1,314.85	1,314.85	1,435.97	1,435.97	1,435.97	1,435.97	1,435.97
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	628.42	1,731.56	2,940.57	4,255.42	5,570.27	7,006.24	8,442.21	9,878.18	11,314.15	12,750.12

## 项目资金测算平衡表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营活动 净现金流量	40,117.14	2,124.94	2,124.94	2,124.94	2,124.94	2,124.94	2,476.54	2,010.77	2,010.77	2,010.77	2,010.77	902.69
1.1	现金流入	49,984.44	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,764.88	2,764.88	2,764.88	2,764.88	2,764.88	1,230.02
1.1.1	营业收入	45,806.77	2,373.62	2,373.62	2,373.62	2,373.62	2,373.62	2,534.06	2,534.06	2,534.06	2,534.06	2,534.06	1,127.41
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销 项税额	4,177.67	216.38	216.38	216.38	216.38	216.38	230.82	230.82	230.82	230.82	230.82	102.61
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	9,867.30	465.06	465.06	465.06	465.06	465.06	288.34	754.11	754.11	754.11	754.11	327.33
1.2.1	经营成本	3,593.97	186.48	186.48	186.48	186.48	186.48	204.35	204.35	204.35	204.35	204.35	82.59
1.2.2	增值税进 项税额	109.63	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	2.80
1.2.3	税金及附 加	5,356.50	272.91	272.91	272.91	272.91	272.91	269.03	318.94	318.94	318.94	318.94	142.14
1.2.4	增值税	807.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-191.22	224.65	224.65	224.65	224.65	99.81
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动 净现金流量	-38,884.46											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	38,884.46											
2.2.1	建设投资	38,884.46											
2.2.2	维持运营 投资	0.00											
2.2.3	铺底流动 资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动 净现金流量	8,272.46	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-4,504.00	-13,266.00	-3,042.00
3.1	现金流入	39,492.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本 金投入	19,492.46											
3.1.2	建设投资 借款	0.00											
3.1.3	流动资金 借款	0.00											
3.1.4	债券	20,000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	31,220.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	4,504.00	13,266.00	3,042.00
3.2.1	债券利息 支付	11,200.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	504.00	266.00	42.00

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
3.2.2	债券发行 登记费用	20.00											
3.2.3	偿还债务 本金	20,000.00									4,000.00	13,000.00	3,000.00
3.2.4	应付利润	0.00											
3.2.5	其他流出	0.00											
4	净现金流 量	9,505.14	1,564.94	1,564.94	1,564.94	1,564.94	1,564.94	1,916.54	1,450.77	1,450.77	-2,493.23	-11,255.23	-2,139.31
5	累计盈余 资金		14,315.06	15,880.00	17,444.94	19,009.88	20,574.82	22,491.37	23,942.14	25,392.91	22,899.69	11,644.46	9,505.14



## （六）其他事项说明

肥东县投资促进中心及肥东产城科技产业园有限公司高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。肥东县投资促进中心及肥东产城科技产业园有限公司将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

## 七、资金管理方案

建立完善的债券资金使用管理机制：肥东县投资促进中心及肥东产城科技产业园有限公司建立起完善的项目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，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

### （一）总则

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

2、项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目实施单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3、项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4、项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5、项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6、组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

## （二）资金流入管理

- 1、本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。
- 2、本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。
- 3、本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。
- 4、本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。
- 5、地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

## （三）资金流出管理

- 1、本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目财政局，经区财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；
- 2、运营成本支出由运营单位按照实际需求提出申请，经区财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。
- 3、关于债券本息偿付，由区财政局组织准备需要到期支付的债券本息。由区财政转至市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

## （四）预算管理

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

2、收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3、增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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

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

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

6、项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

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

8、年度终了，区政府在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

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

### （五）债券资金存储

1、区财政局及项目实施单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

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

3、项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和区财政局备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

### （六）债券资金使用

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

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

3、项目主管部门和项目实施单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。

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

### （七）项目收入及运营成本

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

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

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

4、为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目实施单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，区财政局根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目实施单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报区财政局。项目实施单位和项目主管部门应严格控制项目运营成本。

### （八）资产管理

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

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

### （九）绩效管理

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

2、开展重点项目绩效评价工作。由区财政局会同项目实施单位共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。区财政局和项目实施单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目实施单位自评结果需报区财政局备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

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

### （十）部门职责

1、肥东县投资促进中心负责项目管理工作。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。

2、肥东县投资促进中心制定资金审批及使用流程，监督管理项目资金使用和项目建设进度，保障资金按期足额归还。

3、肥东县投资促进中心配合肥东县财政局在年度终了，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发债费用等情况。

4、肥东产城科技产业园有限公司负责专项债券资金使用、管理工作。配合政府审计机关、财政机关、行业主管机关开展现场和非现场检查。按照项目实施方案，如期完成项目建设任务，保障项目建设进度，如期实现项目收入。

5、肥东县投资促进中心负责按照《预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》及财政部相关规定,复核区专项债券发行需求,做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、使用监管等工作。具体职责如下:将专项债券收入、支出、还本付息、发债费用纳入预算管理。负责监督和指导项目各相关单位依法依规使用资金。负责在年度终了,会同肥东县投资促进中心编制项目专项债券收支决算,在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发债费用等情况。

6、肥东县投资促进中心负责项目承接主体提交的资金使用计划安排,统筹安排项目建设进度,确定项目资金使用时间和需求额度。负责监督项目按计划开展并按期完成项目,如期实现经营收入,保证按期归还债券本息。

7、审计局负责项目债券资金审计工作,定期开展审计工作,确保资金合规使用。

## 八、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估以及应对策略

### (一) 影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施

#### 1、自然环境和施工条件施工风险

项目施工过程中会产生环境影响、出行不便等因素,以及施工安全、施工管理等方面不稳定因素,同时还有用工安全、安全保障、工资发放、工程款支付等产生引发社会不稳定的因素,可能引发矛盾,影响施工进度及社会稳定。

#### 2、来源于施工方的风险因素

施工现场的情况千变万化,若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等,都会影响工程项目的施工进度。因此,从以下方面错号防范措施:在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划,结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构,组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验,并均具有类

似工程的管理和施工经验。重视施工人员技能培训、安全培训，施工人员具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据当前施工作业的具体情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理的增加工人。工程作业面积大的适合采用交叉作业，交叉作业方式能极高的提高工程进度。

此外，施工方定期召开工程例会，由项目经理主持，各分包单位负责人参加。向监理单位、业主提供计划报表与月进度计划报表。在进度上有重大提前或延误时及时向监理单位、业主报告，共同协商解决方法。

### 3、来源于设计单位的风险因素

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题，提出以下防范措施：

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议。

将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量。

项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明。

工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

### 4、来源于供应商的风险因素

施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应足够的投入。周转材



料主要有模板、钢管、扣件、木枋等，模板木枋采用新购九夹板，在已考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。主要有钢筋、水泥、砌体、商品混凝土等材料。主要是做好合同的约束条款，把好材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。

## **5、资金落实情况**

工程的顺利施工必须有足够的资金作保障。通常，资金的影响来自业主，或由于没有及时给足工程预付款，或由于拖欠工程进度款，甚至要求承包商垫资。正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备，并且合理使用。特别是保证工人及管理人员的工资及时发放和对物资设备商的及时付款。

## **6、工程事故**

具体描述每项风险并说明应对措施工程事故是指在工程施工中能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

安全管理贯穿于施工的全过程，其重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。主要内容有：落实安全生产制度，实施责任管理。建立各级人员安全生产责任制度，明确各级人员的安全责任。抓制度落实、抓责任落实，定期检查安全责任落实情况。对项目安全员进行安全教育与训练、安全检查等。施工现场人员和入场人员必须佩带安全帽、安全带和安全网。对楼梯口、通道口、电梯井道口和预留洞口等容易造成人员安全事故的场所按规范要求加设防护，保证施工人员的绝对安全。

## **（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

### **1、投资测算不准确**

风险描述：因项目总投资额核算不准确，物价超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险，造成工程不能按时完工。

控制措施：项目实施方进一步完善项目管理机制，严格投资控制，杜绝“三超”现象；严格执行项目预算管理审批制度、项目资金收付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内。

## **2、利率波动的风险**

风险描述：测算利率与实际发行债券利率之间的差异存在不确定性，若差异金额较大，可能导致项目净收益无法负债债券本息。

控制措施：做好大量基础性的资料积累与数据分析工作，尽量提高利率定价能力，提高利于预测的准确性。

### **（三）项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险**

#### **1、经营风险**

经营风险内容指在项目经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。可以通过提供相关专业的技术力量，加强职工的培训学习来防范经营风险。

风险描述：项目建成后的各项收入数量、价格具有不确定性，若与本实施方案测算差异较大，将严重影响项目的收益预测，进而影响项目的偿债覆盖率。

控制措施：本实施方案测算所使用的各项收入数量、价格数据来源真实可靠，且预测增长率时均采用谨慎保守的方法进行估计，故各项收入数量、价格不确定性风险较低。且对增长率实施压力测试，详见本实施方案压力测试部分，经压力测试，仍然可实现项目收益和融资自求平衡。

#### **2、市场风险**

指由于市场价格水平和市场价格波动性的相反运动而给运营机构带来损失的风险。对于此项目而言，市场风险属于一般风险。相关收入可参考相对应等级的同行业收费标准。

### 3、财务风险

风险描述：项目融资渠道单一，投资项目的实施、市场的拓展迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方案将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

## 九、风险管理办法

《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。

经安徽省政府批准，安徽省人民政府办公厅印发《安徽省政府性债务风险应急处置预案》，建立安徽省政府债务应急处置机制，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

### （一）应急组织机构

县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，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组由县政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、金融监管等部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

## （二）各项管理措施

近年来，合肥市肥东县积极探索和加强政府性债务管理，切实防范和化解财政金融风险，维护经济社会持续健康发展。合肥市肥东县债务率在全省相对偏低，各项指标控制在财政部风险预警线以下，债务规模适度，债务风险总体可控，近年来，在财政部风险预警和提示中，合肥市肥东县均不在列。针对本项目制定了以下措施：

### 1、优规模结构，降风险

坚持“开前门、堵后门”并举防范地方债务风险，提前完成存量债务置换工作，按照财预〔2017〕89号和财预〔2018〕28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，确保债券本息偿付。

### 2、提监管力度，保透明

合肥市肥东县依据政府债务信息公开办法，主动公开政府债务情况，完善县政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。同时严格限定政府债务举借程序和资金用途，将举债项目列入预算调整，报人大批准；每年新增债券发行后，及时向人大报告预算调整情况。

### 3、强管控，建机制

本县政府债务规模实行限额管理。严格限定政府债务举借程序和资金用途。举债项目须列入年度债务预算。县政府举借的债务，只能用于公益性资本支出，不得用

于经常性支出。建立地方政府性债务风险预警机制。定期评估债务率等各项指标和本地区债务风险状况，确保不发生系统性区域性风险。

### （三）分级响应和应急处置

项目单位对举借的债务负有偿还责任。要加强日常风险管理，按照财政部《地方政府性债务风险分类处置指南》，妥善处理政府性债务偿还问题。同时要加强财政资金流动性管理，避免出现因流动性管理不善导致政府性债务违约。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

### （四）后期处置

1、在债务风险事件应急处置过程中，县政府应当详尽、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。应急处置结束后，要及时形成书面总结，向本级人民代表大会常委会和上级政府报告。

债务风险事件应急处置结束后，县政府及财政部门要对债务风险事件应急处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务风险事件形成原因、应急响应过程、应急处置措施、应急处置效果以及对今后债务管理的持续影响等。应当根据评估结果，及时总结经验教训，改进完善应急处置预案。

2、本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、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。

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。

5、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。

## 十、还款保障措施

### （一）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。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。

### （二）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），省财政厅及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

### （三）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，虽然合肥市肥东县政府债务率在可控范围之内，但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。

#### （四）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。

#### （五）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

合肥市肥东县人民政府、财政局建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

综上所述：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。本级政府将按照《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>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。  
**未按时足额向省政府缴纳专项债券还本付息资金的，省政府采取适当方式扣回。**

本项目财政资金率为 49.36%，债券融资率为 50.64%，资本金满足国务院关于项目资本金的要求。由于财务杠杆的存在加大了本项目的财务风险，但是通过资金平衡测试，我们发现，按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，项目经营期间资金情况，通过测算发现：项目经营期经营净现金流量（项目收益）债券本息覆盖倍数为 1.29 倍，运营期各年度均能取得现金流入，各年度均有资金结余，不存在资金缺口。我们认为本项目计算期内在资金稳定性方面可以得到保证。