

合经区南区老旧小区改造提升建设项目专项债券

实施方案

财政部门：合肥市财政局

合肥经济技术开发区财政局

主管部门：合肥经济技术开发区建设发展局

实施单位：合肥海恒控股集团有限公司

出具日期：2024 年 11 月 27 日

项目情况简介

项目名称	合经区南区老旧小区改造提升建设项目
项目所属领域	城镇老旧小区改造
项目总投资	37,907.7 万元
项目地点	项目位于合肥市经济技术开发区
财政部门	合肥经济技术开发区财政局
主管部门	合肥经济技术开发区建设发展局
实施单位	合肥海恒控股集团有限公司
项目建设内容及规模	本项目为合经区南区老旧小区改造提升建设项目，主要包含临湖社区吉园、祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利 C 区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，总建筑面积 190.62 万平方米，共有楼栋 140 楼，居住户数 16477 户，涉及社区附属用房改造 64669.18 平方米，雨污分流改造 1450.00 米、外立面及屋面防水 741542.24 平方米、地库改造提升 112550.00 平方米、架空层改造 7000.00 平方米、单元门改造 186 处、电梯更新与维修 256 部、小区入口（大门）改造 3 处、内部道路改造 10860.00 平方米、路灯更换 454 盏、综合管线改造 14150.00 米、消防设施改造 135152.00 平方米、安防设施改造 1166 套、环境提升工程 4500.00 平方米、停车位改造 31335.00 平方米、机动车充电桩 516 个、非机动车停车棚 6070.00 平方米、非机动车充电桩 650 个、围墙 500.00 米及其他辅助设施 8 处等。
项目建设期	24 个月，2025 年 4 月至 2027 年 3 月
项目合法性	项目已完成立项批复、可研批复、用地说明、无需办理环评的说明等项目前置性手续。
拟发行专项债券金额	18,000.00 万元

拟发行专项债券计划	2025 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元。
拟发行专项债券期限	20 年
拟发行专项债券利率	3.3%（预计）
项目收入来源	本项目收入来源为社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入。
专项债券存续期净收益	37,251.43 万元
专项债券存续期本息和	29898 万元
本息覆盖倍数	1.25
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	良好

目录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目背景.....	1
1、二十大报告明确提出提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理....	1
2、推进老旧小区改造或能扩大内需拉动消费	2
3、政府高度重视城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作.....	2
4、全力推进老旧小区改造民生工程项目实施.....	3
（二）区域情况	4
1、区域基本情况	4
2、区域经济及财政收支、地方政府债务状况	5
（三）项目情况	5
1、项目单位情况	5
2、项目基本情况	6
二、经济社会效益分析	10
（一）社会效益	10
1、改善居住环境和寓居质量，实现社会公平	10
2、老旧小区改造完善了城市功能，改进原有城区落后的面貌.....	11
3、小区基础设施的完善将带动城市基础设施建设	11
4、老旧小区景观提升也美化城乡环境	11
5、促进社会和谐稳定发展.....	11
（二）经济效益	12
三、绩效评估分析	12
（一）事前绩效评估情况	12
1、项目实施的必要性、公益性、收益性.....	12
2、项目投资合规性与项目成熟度	16
3、项目资金来源和到位可行性	17
4、项目收入、成本、收益预测合理性	18
5、债券资金需求合理性	18
6、项目偿债计划可行性和偿债风险	19
7、绩效目标合理性.....	19

(二) 绩效目标	20
1、绩效目标设定情况	20
2、绩效目标审核情况	21
四、项目建设方案	21
(一) 技术方案	21
(二) 设备方案	22
(三) 工程方案	22
1、指导思想	22
2、场地分析	22
3、设计依据	22
4、项目建设内容	24
5、老旧小区房屋改造工程	24
6、老旧小区基础设施改造工程	25
7、老旧小区公共设施改造工程	37
8、老旧小区建筑节能改造工程	40
9、老旧小区“适老化”改造工程	40
10、老旧小区雨污水管道工程	41
(四) 用地用海征收补偿（安置）方案	47
(五) 数字化方案	47
(六) 建设管理方案	47
1、建设管理机构组织方案	47
2、建设进度安排	48
3、招标方案	49
五、项目投资估算及资金筹措方案	50
(一) 项目投资估算	50
1、估算范围	50
2、投资估算依据	50
3、估算编制说明	51
4、投资估算	51
(二) 资金筹措方案	60

1、资金筹措原则	60
2、资金来源.....	60
3、资金使用计划	60
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况	61
（一）预期收益	61
1、项目收入.....	61
2、项目成本.....	73
3、相关税费.....	80
4、项目利润.....	82
5、项目可偿债收益.....	85
（二）专项债券还本付息情况.....	85
（三）资金平衡情况	86
（四）现金流量表	88
（五）压力测试	91
七、项目风险评估及控制措施	92
（一）风险评估情况	92
1、项目施工风险评估	92
2、项目收益风险评估	93
3、项目融资平衡结果风险评估	94
（二）风险控制措施	95
1、工程项目管理方面的应对措施.....	95
2、运营方面的应对措施	96
3、融资平衡结果方面的应对措施.....	96
八、投资者保护措施	97
（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息	97
（二）落实加强政府债务预算管理.....	97
（三）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制	98
（四）还款责任与保障	98
（五）本期专项债券投资者保护措施.....	99
1、建立完善政府债务风险防控机制.....	99

2、实行政府性债务限额管理	99
3、有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管	100
4、落实加强政府债务预算管理	100
5、项目资产管理	100
九、资金流入流出管理方案	101
（一）主管部门及职责	101
（二）预算管理	102
（三）资金使用管理	102
（四）项目收入管理	103
（五）偿债计划	104
（六）绩效管理	104
（七）监督管理	104
十、信息披露计划	105
（一）发行主体资格	105
（二）发行计划	105
（三）发行场所	105
（四）信息披露	105
十一、事前绩效评估报告	106

一、项目基本情况

（一）项目背景

1、二十大报告明确提出提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理

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

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

实施老旧小区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量、改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。加快棚户区改造，是区委、区政府贯彻落实党的二十大精神、大力促进社会主义和谐社会建设和推动安徽省新型城镇化的重要举措，是解决中低收入和最低收入家庭住房基本需求的德政、民心工程，更是深化城镇住房

制度改革的重要组成部分。

2、推进老旧小区改造或能扩大内需拉动消费

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

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

城镇老旧小区改造，是中央推动的重大民生工程和发展工程。对于逆周期促进经济增长、促进居民居住条件改善、增强社区治理服务能力具有重大的经济和社会意义。短期内可以迅速有效地扩大内需，促进就业，提振经济。长期来看，是补短板、强弱项、惠民生，提升社会治理水平和治理能力的重要举措，应得到高度重视，多措并举、提质提速，促进各地有序推进、稳步落实老旧小区改造工程。

3、政府高度重视城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作

(1) 《“十四五”公共服务规划》(发改社会〔2021〕1946号)

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

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

（2）《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》

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

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

4、全力推进老旧小区改造民生工程项目的实施

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

提出：城市更新工程。到 2025 年，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。加强对老旧厂区、老旧街区的保护和利用。实施城市生态修复，重点修复被破坏的山体、水体、湿地、绿地、植被等。实施城市功能修补，推动功能设施、公共空间、城市风貌、老旧城区等方面的修补。

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

（二）区域情况

1、区域基本情况

合肥经济技术开发区（以下简称合肥经开区）成立于 1993 年 4 月，是全国首批行政管理体制和机构改革试点开发区，2000 年晋升为国家级，综合发展水平蝉联全国国家级经开区第 6 位，稳居长三角第一方阵。拥有合肥经开区综保区（全国第 10 位）、航空港（进境指定口岸）、空港保税物流中心（B 型）、跨境电子商务综合试验区、合肥派河国际综合物流园五大开放平台，是中国（安徽）自由贸易试验区合肥片区核心区，正阔步迈向“长三角高质量发展示范区”。

合肥经开区现辖区面积 268.97 平方公里（南区建成区 83.12 平方公里，北区新桥科创示范区 185.85 平方公里），常住人口 56 万人（“七人普”数据）。全区设 1 个街道（高刘）、5 个社区（海恒、锦绣、莲花、芙蓉、临湖），托管新港工业园。“大学城”聚集本专科院校 24 所。

合肥经开区是全国首批“国家新型工业化示范基地（家电）”、全国首个政府引导型“国家住宅产业化基地”、并获准建设“国家生态工业示范园区”。

2023 年 12 月 28 日，商务部公布 2023 年国家级经开区综合发展水平考核评

价结果,在参评的 230 家国家级经开区中,合肥经开区位列国家级经开区第 6 位。连续 2 年排名保持第 6 位,连续 3 年排名前 10 名,综合排名蝉联全国第 6、长三角第 3、中西部第 1,合肥经开区实现跨越式突破、历史性新高。

2、区域经济及财政收支、地方政府债务状况

表 1-1 合肥市 2021-2023 年经济及财政收支、地方政府债务情况表

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值 GDP (亿元)	11,392.80	12,013.08	12,673.78
地区生产总值增速 (%)	9.10	3.50	5.80
人均 GDP (元)	121,187.00	125,798.00	130,074.00
一般公共预算收入 (亿元)	844.22	909.25	929.63
一般公共预算收入增速 (%)	10.66	7.70	2.20
一般公共预算收入:税收收入 (亿元)	638.82	670.73	674.03
政府性基金收入 (亿元)	832.39	1,192.12	652.26
政府性基金收入:土地出让收入 (亿元)	742.03	1,071.84	579.76
国有资本经营收入 (亿元)			10.46
一般公共预算支出 (亿元)	1,427.36	1,590.13	1,675.38
政府性基金支出 (亿元)	1,083.99	1,465.16	963.85
地方政府债务余额 (亿元)	1,501.24	1,902.72	2,259.16
一般债余额 (亿元)	402.89	408.20	409.72
专项债余额 (亿元)	1,098.35	1,494.51	1,849.45
地方政府债务限额(亿元)	1,784.54	2,194.06	2,289.69

(三) 项目情况

1、项目单位情况

表 1-2 项目单位基本情况

项目单位	合肥海恒控股集团有限公司
法定代表人	李茂茂
组织类型	有限责任公司(国有独资)
登记机关	合肥市经济开发区市场监督管理局
营业期限	1993-11-12 至无固定期限
注册地址	安徽省合肥市经济技术开发区清潭路 693 号中德合作创新园
经营范围	房地产开发和经营; 对企业股权、项目及其他领域进行投资; 资本运营管理; 资产受托管理 (非信托); 项目投资管理; 土地开发; 建设项目代建管理; 基础设施、配套设施建设; 以自有财产为他人提供担保。

2、项目基本情况

（1）项目名称

合经区南区老旧小区改造提升建设项目

（2）项目实施单位

合肥海恒控股集团有限公司

（3）项目建设地址

项目位于合肥市经济技术开发区

（4）项目建设内容及规模

本项目为合经区南区老旧小区改造提升建设项目，主要包含临湖社区吉园、祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利 C 区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，总建筑面积 190.62 万平方米，共有楼栋 140 楼，居住户数 16,477 户，涉及社区附属用房改造 64,669.18 平方米，雨污分流改造 1,450.00 米、外立面及屋面防水 741,542.24 平方米、地库改造提升 112,550.00 平方米、架空层改造 7,000.00 平方米、单元门改造 186 处、电梯更新与维修 256 部、小区入口（大门）改造 3 处、内部道路改造 10,860.00 平方米、路灯更换 454 盏、综合管线改造 14,150.00 米、消防设施改造 135,152.00 平方米、安防设施改造 1,166 套、环境提升工程 4,500.00 平方米、停车位改造 31,335.00 平方米、机动车充电桩 516 个、非机动车停车棚 6,070.00 平方米、非机动车充电桩 650 个、围墙 500.00 米及其他辅助设施 8 处等。

表 1-3 主要技术经济指标表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
(一)	临湖社区吉园			
1	社区附属用房改造	平方米	35,737.28	
2	外立面及屋面防水	平方米	189,647.00	
3	地库改造提升	平方米	2,200.00	
4	单元门改造	处	36.00	
5	内部道路改造	平方米	950.00	
6	消防设施改造	平方米	21,563.00	
7	安防设施改造	套	287.00	
8	停车位改造	平方米	2,200.00	
9	机动车充电桩	个	33.00	
10	非机动车停车棚	平方米	1,500.00	
11	其他辅助设施	处	2.00	
(二)	临湖社区祥园			
1	社区附属用房改造	平方米	2,437.40	
2	外立面及屋面防水	平方米	160,139.00	
3	地库改造提升	平方米	20,900.00	
4	单元门改造	处	42.00	
5	电梯更新与维修	部	79.00	
6	内部道路改造	平方米	1,400.00	
7	路灯更换	盏	47.00	
8	消防设施改造	平方米	8,500.00	
9	安防设施改造	套	312.00	
10	停车位改造	平方米	2,700.00	
11	机动车充电桩	个	45.00	
12	非机动车停车棚	平方米	1,500.00	
13	其他辅助设施	处	1.00	
(三)	临湖社区如园			
1	社区附属用房改造	平方米	6,633.20	
2	外立面及屋面防水	平方米	117,483.00	
3	地库改造提升	平方米	51,050.00	
4	单元门改造	处	23.00	
5	内部道路改造	平方米	2,190.00	
6	路灯更换	盏	40.00	
7	消防设施改造	平方米	18,870.00	
8	安防设施改造	套	226.00	
9	停车位改造	平方米	400.00	
10	机动车充电桩	个	6.00	
11	非机动车停车棚	平方米	1,800.00	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
12	其他辅助设施	处	1.00	
(四)	滨河梦园			
1	社区附属用房改造	平方米	3,195.00	
2	外立面及屋面防水	平方米	65,850.00	
3	地库改造提升	平方米	36,800.00	
4	单元门改造	处	55.00	
5	电梯更新与维修	部	63.00	
6	小区入口（大门）改造	处	2.00	
7	内部道路改造	平方米	4,400.00	
8	路灯更换	盏	195.00	
9	消防设施改造	平方米	20,855.00	
10	安防设施改造	套	243.00	
11	环境提升工程	平方米	4,150.00	
12	停车位改造	平方米	16,150.00	
13	机动车充电桩	个	269.00	
14	非机动车停车棚	平方米	170.00	
15	非机动车充电桩	个	100.00	
16	围墙	米	250.00	
17	其他辅助设施	处	1.00	
(五)	滨河竹园			
1	社区附属用房改造	平方米	628.96	
2	雨污分流改造	米	800.00	
3	外立面及屋面防水	平方米	56,032.00	
4	地库改造提升	平方米	800.00	
5	架空层改造	平方米	3,000.00	
6	单元门改造	处	14.00	
7	电梯更新与维修	部	28.00	
8	小区入口（大门）改造	处	1.00	
9	内部道路改造	平方米	100.00	
10	路灯更换	盏	95.00	
11	综合管线改造	米	550.00	
12	消防设施改造	平方米	16,580.00	
13	安防设施改造	套	45.00	
14	停车位改造	平方米	3,110.00	
15	机动车充电桩	个	51.00	
16	非机动车停车棚	平方米	500.00	
17	非机动车充电桩	个	250.00	
18	围墙	米	100.00	
19	其他辅助设施	处	1.00	
(六)	滨河松园			

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
1	社区附属用房改造	平方米	8,840.00	
2	雨污分流改造	米	650.00	
3	外立面及屋面防水	平方米	45,370.00	
4	地库改造提升	平方米	800.00	
5	架空层改造	平方米	4,000.00	
6	单元门改造	处	14.00	
7	电梯更新与维修	部	28.00	
8	内部道路改造	平方米	120.00	
9	路灯更换	盏	57.00	
10	综合管线改造	米	400.00	
11	消防设施改造	平方米	13,369.00	
12	安防设施改造	套	53.00	
13	环境提升工程	平方米	350.00	
14	停车位改造	平方米	3,625.00	
15	机动车充电桩	个	60.00	
16	非机动车停车棚	平方米	600.00	
17	非机动车充电桩	个	300.00	
18	围墙	米	150.00	
19	其他辅助设施	处	1.00	
(七)	福祿园			
1	社区附属用房改造	平方米	7,197.34	
2	外立面及屋面防水	平方米	26,560.80	
3	综合管线改造	米	13,200.00	
4	消防设施改造	平方米	26,250.00	
5	停车位改造	平方米	600.00	
(八)	机动车充电桩	个	10.00	
1	康利 C 区			
2	外立面及屋面防水	平方米	3,314.69	
3	内部道路改造	平方米	1,700.00	
4	停车位改造	平方米	1,200.00	
5	机动车充电桩	个	20.00	
(九)	其他辅助设施	处	1.00	
1	方兴南北园			
2	外立面及屋面防水	米	77,145.75	
3	单元门改造	平方米	2.00	
4	电梯更新与维修	处	58.00	
5	路灯更换	平方米	20.00	
6	消防设施改造	米	9,165.00	
7	停车位改造	平方米	1,350.00	
	机动车充电桩	平方米	22.00	

（5）项目总投资

根据合肥经济技术开发区经济发展局（科学技术局）《关于合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告的批复》（合经投〔2024〕83 号），本项目总投资估算为 37,907.7 万元，其中：工程费用 33,802.8 万元，工程建设其他费用 1,641.89 万元，基本预备费 1,884.01 万元，建设期利息 561.00 万元，债券发行费用 18.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目政府专项债券构成，其中：资本金 19,907.7 万元，占总投资比例 52.52%，发行专项债券 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%，2025 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元。

（6）项目建设期限

项目于 2024 年 11 月开始前期工作，预计于 2025 年 4 月开工，2027 年 3 月竣工验收，2027 年 4 月开始运营。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益

1、改善居住环境和寓居质量，实现社会公平

小区路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响出行；私搭乱建侵占消防通道，造成安全隐患；排水管线老化，堵塞严重，给业主生活带来不便，迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。住房条件的好坏是衡量居民生活水平高低的重要标志，是全面建设小康社会的重要内容，老旧小区改造工程的建设可切实改善项目区的居住条件，

对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2、老旧小区改造完善了城市功能，改进原有城区落后的面貌

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。老旧小区改造首先要处理的是脏乱差相貌和基础设施落后的现状，经过改造加速了城市基础设施建设步伐，完善城市功用，进步城市品位。

3、小区基础设施的完善将带动城市基础设施建设

本项目将小区道路、污水管网、雨水管网、供电等紧密结合在一起，将大大改善项目区基础设施覆盖能力，提升城乡居住环境，并以此带动其他区域的城乡基础设施建设，推进城市化整体进程和质量提升。

4、老旧小区景观提升也美化城乡环境

本项目的城市道路绿化与当地景观绿化有机结合在一起，整个项目完成后，将为城乡居民提供一个高品位的居住、文化休闲娱乐场所，对贵池城乡环境发展将起到积极的促进作用。

5、促进社会和谐稳定发展

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。在不断完善硬件配套设施基础上，坚持政府托底与管理模式创新，切实形成政府、相关职能部门、街道社区三级管理体系，合力

合拍抓好物业管理规范化工作。通过综合改造，结合群众要求和现有的改造条件，让一个个弃管小区绿起来、亮起来、畅通起来、和谐起来，实现整体上的安全、有序、整洁、美观。

使居民享受到了城市的美化、硬化、亮化和净化，进步了居民的美好指数，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，推进了社会和谐稳定发展。

（二）经济效益

考虑国民经济发展及社会发展的需要，不能单纯追求项目的经济效益。本项目的建设将会推动经开区基础设施的进一步完善，提升当地居民的居住品质，丰富完善城市功能，改善当地商贸和投资环境。另外本项目建设过程中所需的建筑材料、人力资源将会就近从本地获取，在一定程度上会带动当地经济的发展，促进经济加快发展。

本项目建成后将带来其自身经营收入，主要为社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入，预计在经济分析期内实现收入 53,241.84 万元，扣除相关成本并偿还专项债券本息后，仍有现金净流入 7,932.43 万元，经济效益良好。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）项目实施是保障当地居民利益，维护社会稳定的需要

本项目为基础设施建设，包括小区外立面及屋面防水改造、社区附属用房改

造、消防及安防设施改造、停车位改造、环境提升等。项目实施进一步完善了小区居民的居住条件，完善了小区功能。项目单位在改善居民居住条件的同时把提高百姓出行条件记在心上，通过高起点规划，坚持绿化、亮化、硬化同步实施，使得小区功能日臻完善，小区物业管理水平达到一个新的高度。

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

2) 项目建设是完善城市功能的客观要求

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

合肥市抢抓政策机遇，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持实施日巡查、月调度、月通报等制度，强力开展老旧小区改造项目工作，持续快速推进老旧小区改造民生工程。

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

3) 项目建设是高标准统筹，提升城乡面貌的需要

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

4) 项目建设是社会民生保障的基本需要

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

5) 项目建设是促进经济社会协调发展的有效途径

老旧小区改造有利于扩大社会投资、刺激居民消费、拉动经济增长、带动社会就业、发展社区公共服务业。实施老旧小区改造，是加强社会管理、推进平安社区建设、扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

项目的实施将大大改善合肥市经济技术开发区的配套基础设施状况，在解决群众居住问题的同时，也给群众提供一个悠闲舒适的居住空间，提升群众满意度，体现政府以人为本的中心原则，达到服务好群众的目的。

(2) 公益性

1) 改善居住环境和寓居质量，实现社会公平

小区路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响出行；私搭乱建侵占消防通道，造成安全隐患；排水管线老化，堵塞严重，给业主生活带来不便，迫切希望尽快改变这

种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治,并建立健全管理机制,形成良性循环。住房条件的好坏是衡量居民生活水平高低的重要标志,是全面建设小康社会的重要内容,老旧小区改造工程的建设可切实改善项目区的居住条件,对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2) 老旧小区改造完善了城市功能,改进原有城区落后的面貌

随着城市建设步伐的加快,环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来,给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受,已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口,相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。老旧小区改造首先要处理的是脏乱差相貌和基础设施落后的现状,经过改造加速了城市基础设施建造步伐,完善城市功用,进步城市品位。

3) 小区基础设施的完善将带动城市基础设施建设

本项目将小区道路、污水管网、雨水管网、供电等紧密结合在一起,将大大改善项目区基础设施覆盖能力,提升城乡居住环境,并以此带动其他区域的城乡基础设施建设,推进城市化整体进程和质量提升。

4) 老旧小区景观提升也美化城乡环境

本项目的城市道路绿化与当地景观绿化有机结合在一起,整个项目完成后,将为城乡居民提供一个高品位的居住、文化休闲娱乐场所,对贵池城乡环境发展将起到积极的促进作用。

5) 促进社会和谐稳定发展

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系,维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序,保障居民基本的居

住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。在不断完善硬件配套设施基础得上，坚持政府托底与管理模式创新，切实形成政府、相关职能部门、街道社区三级管理体系，合力合拍抓好物业管理规范化工作。通过综合改造，结合群众要求和现有的改造条件，让一个个弃管小区绿起来、亮起来、畅通起来、和谐起来，实现整体上的安全、有序、整洁、美观。

使居民享受到了城市的美化、硬化、亮化和净化，进步了居民的美好指数，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，推进了社会和谐稳定发展。

（3）收益性

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》，本项目总投资 37,907.70 万元，其中项目资本金 19,907.70 万元，占总投资比例 52.52%，由财政统筹解决，通过发行专项债券方式筹措 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%。其中专项债发行计划为 2025 年拟发行 8,000.00 万元，2026 年拟发行 10,000.00 万元。假设专项债券 20 年期拟发行利率为 3.30%，债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

本项目主要收入来源社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入。本项目债券存续期内预计运营净收益为 37,251.43 万元，需偿还债券本息及需支付的债券发行费用共计 29,898.00 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 $1.25 > 1.20$ ，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、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

项目总投资为 37,907.70 万元，建设内容包括临湖社区吉园、祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利 C 区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，涉及社区附属用房改造，雨污分流改造、外立面及屋面防水、地库改造提升、架空层改造、单元门改造、电梯更新与维修、小区入口（大门）改造、内部道路改造、路灯更换、综合管线改造、消防设施改造、安防设施改造、环境提升工程、停车位改造、机动车充电桩、非机动车停车棚、非机动车充电桩、围墙及其他辅助设施等。项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

（2）项目成熟度

项目已完成立项批复、可研批复、用地说明、无需办理环评的说明等项目前置性手续。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

项目总投资 37,907.70 万元，项目资金筹措方式由资本金和发行项目政府专项债券构成，其中：资本金 19,907.7 万元，占总投资比例 52.52%，发行专项债券 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%，2025 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元。项目资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

（2）资金到位可行性

项目资本金由财政统筹解决，根据项目实施进度和债券发行计划同步投入，

可行性较高。

项目属于专项债券支持领域，具备可实施性，且专项债券资金需求比例符合政策，额度有保障。存续期内项目运营净收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.25，能够保障偿还专项债券的本金和利息。因此，专项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

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入，预计产生运营收入 53,241.84 万元，运营成本包含燃料动力费、工资福利费、维修费用和其他费用，预计产生运营成本 10,731.22 万元，税费成本 5,259.19 万元，预计可产生运营净收益 37,251.43 万元。项目拟申请专项债券资金本息及发行费用总额共计 29,898.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

债券存续期收益计算准确，依据充分，并由有关行业主管单位盖章确认，项目收益预测具备合理性。

5、债券资金需求合理性

1) 专项债券融资方式合理性

本项目拟申请专项债券资金，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 3.30%，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，主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，融资方式

合理。

2) 专项债券需求合理性

本项目资本金比例 52.52%，由财政统筹解决，既满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。项目拟申请债券资金本息及发行费用总额共计 29,898.00 万元，项目收益预计为 37,251.43 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.25，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

1) 偿债计划的可行性

项目债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息 561.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自运营期第一年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2) 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，在本方案中第七章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。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（二）绩效目标

1、绩效目标设定情况

项目支出绩效目标表					
项目名称		合经区南区老旧小区改造提升建设项目		使用领域	城镇老旧小区改造
主管部门		合肥经济技术开发区建设发展局		实施单位	合肥海恒控股集团有限公司
项目属性		以前年度延续性项目（）2025 年新增项目（√）			
项目期限		2025 年 4 月至 2027 年 3 月			
项目拟投资数（万元）		项目资金总额：37,907.70 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.专项债券资金 18,000.00 万元			
		2.财政配套资金 19,907.70 万元			
总体目标	目标 1：根据投资计划按年度完成项目建设任务。				
	目标 2：按期还本付息，做好基础数据采分析，提高预期收入成本精确性，实现项目净收益最大化。				
	目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。				
绩效指标	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：项目总投资支出控制	不超过项目投资估算 37,907.70 万元	10 分
		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	3 分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3 分
			指标 2：废水排放浓度	pH6~9	4 分
	产出指标	数量指标	指标 1：老旧小区改造维修工程	涉及社区附属用房改造 64669.18 平方米，雨污分流改造 1450.00 米、外立面及屋面防水 741542.24 平方米、地库改造提升 112550.00 平方米、架空层改造 7000.00 平方米、单元门改造 186 处、电梯更新与维修 256 部、小区入口（大门）改造 3 处、内部道路改造 10860.00 平方米、路灯更换 454 盏、综合管线改造 14150.00 米、消防设施改造 135152.00 平方米、安防设施改造 1166 套、环境提升工程 4500.00 平方米、停车位改造 31335.00 平方米、机动车充电桩 516 个、非机动车停车棚 6070.00 平方米、非机动车充电桩 650	10 分

项目支出绩效目标表					
		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	5 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: 改善居住环境和寓居质量	老旧小区改造工程的建设切实改善项目区的居住条件, 改善民生、促进社会和谐稳定	6 分
			指标 2: 小区基础设施的完善将带动城市基础设施建设	将小区道路、污水管网、雨水管网、供电等紧密结合在一起, 将大大改善项目区基础设施覆盖能力, 提升城乡居住环境, 并以此带动其他区域的城乡基础设施建设, 推进城市化整体进程和质量提升。	6 分
		生态效益指标	指标 1: 对区域生态环境的影响	项目建设期与运营期对周围环境无明显不良影响。	4 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
			总分		96 分

2、绩效目标审核情况

经主管部门评估, 项目建设目标明确, 投入经济合理, 具有明显的经济、社会、生态环境效益, 项目实施方案可行, 地方政府专项债券资金投入风险基本可控, 对该项目应“予以支持”。综合评分 96 分。

四、项目建设方案

(一) 技术方案

本项目非技术开发、应用及推广类项目, 不涉及此项。

（二）设备方案

本项目非设备购置类项目，不涉及此项。

（三）工程方案

1、指导思想

城镇老旧小区是指城市或县城（合肥市经济技术开发区）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2、场地分析

项目位于安徽省合肥市经济技术开发区，周边功能齐全。

3、设计依据

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；

《饮食建筑设计标准》（JGJ64-2017）；

《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版；

《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分）2013 年版；

《建筑内装修设计防火规范》（GB50222-2017）；

《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB50325-2020）；

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

《建筑玻璃应用技术规程》（JGJ113-2015）；

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

《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB34/5076-2017）；

《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015 版）；

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2019）；

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 版）；

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

4、项目建设内容

本项目为合经区南区老旧小区改造提升建设项目，主要包含临湖社区吉园、祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利 C 区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，总建筑面积 190.62 万平方米，共有楼栋 140 楼，居住户数 16,477 户，涉及社区附属用房改造 64,669.18 平方米，雨污分流改造 1,450.00 米、外立面及屋面防水 741,542.24 平方米、地库改造提升 112,550.00 平方米、架空层改造 7,000.00 平方米、单元门改造 186 处、电梯更新与维修 256 部、小区入口（大门）改造 3 处、内部道路改造 10,860.00 平方米、路灯更换 454 盏、综合管线改造 950.00 米、消防设施改造 135,152.00 平方米、安防设施改造 1,166 套、环境提升工程 4,500.00 平方米、停车位改造 31,335.00 平方米、机动车充电桩 516 个、非机动车停车棚 6,070.00 平方米、非机动车充电桩 650 个、围墙 500.00 米及其他辅助设施 8 处等。

5、老旧小区房屋改造工程

老旧小区房屋综合整治应包括屋面修缮、立面整治、楼道整治等相关内容。本项目改造社区附属用房改造 64,669.18 平方米，外立面及屋面防水 741,542.24 平方米。

房屋整治前应充分结合周边环境和居民要求，合理确定老旧小区内每幢房屋的改造内容和改造重点。对具有历史文化价值的住区文化应予以保留。

（1）屋面修缮

1) 漏水的建筑物屋面，应结合实际情况按照施工工艺流程进行修缮，以达到防水和使用要求。宜结合建筑节能改造进行，宜选用平改坡方案。

2) 屋面原太阳能水管应按单元集中布置。

3) 屋面雨水立管及阳台排水管应分别设置，阳台排水管应接入污水管网。

4) 结合屋顶修缮应对防雷设施进行修复更新。

(2) 立面整治

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

2) 破损、风化严重的房屋外墙应结合实际进行防渗、粉刷处理。

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

(3) 楼道整修

1) 破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准，楼道内公共设施使用正常。

2) 对影响正常使用的护栏、扶手进行整修。

3) 对小区房屋公共楼梯间、走道的老旧照明灯进行更换。应选用节能型灯具，控制方式宜采用自动控制装置。

6、老旧小区基础设施改造工程

(1) 小区内部道路改造

1) 设计依据

《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2017);

《城市道路交通设施设计规范》(GB50688-2011);

《公路沥青路面设计规范》(JTGD50-2017);

2) 设计原则

功能要求明确细化道路等级，优化路网系统。

设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道。

小区道路能满足消防、救护等应急车辆通行。

对龟裂、坑槽、沉陷等问题的路面，结合管线排查进行局部修补。

3) 道路建设

道路硬化工程常用的有三类：一是水泥混凝土类；二是沥青混凝土类；三是运用各种彩色混凝土防滑砖及其他路面装饰材料进行铺筑的，小区道路路面改造时宜采用柔性路面（沥青混凝土为面层的道路），宅间路可采用刚性路面（水泥混凝土路面结构）。人行道部分宜采用透水性较好的砌块路面。小区出入口、地下车库出入口宜设置减速带。

为了方便工作人员进行日常维护，方便小区住户日常出行、近距离观赏植物及日常休闲，小区内部的混凝土路面与区域内石材铺装路面一并设计、修建。

交通规划以方便居民使用和人车适度分流为原则，小区道路分成二级，主干道环绕小区为车行道，小区内部其他道路为人行道（可供自行车通行），尽量做到人车分流。弧形主干路的设计不仅可以避免车速过快，对居民活动产生负面影

响，也达到了步移景易的效果。顺畅的交通、科学的动向车流布局避免了拥堵的可能性，并且不会干扰到中心集中绿地散步的行人，改善了小区的居住环境。

4) 纵断面设计

①纵断面设计参照城市规划控制标高以适临街建筑立面布置及沿路地块范围内地面水的排除。

②为保证行车安全、舒适，纵坡宜缓顺，起伏不宜频繁。

③道路的纵断面设计综合考虑土石方平衡等因素，合理确定路面设计标高。

④纵断面设计对沿线地形、地下管线、地质、水文、气候、防洪排水和要求综合考虑。

5) 横断面设计

①横断面设计原则

道路横断面设计在城市规划的红线宽度范围内进行。横断面型式、布置、各组成部分尺寸及比例按道路类别、级别、计算行车速度、设计年限的机动车道与非机动车道交通量和人流量、交通特性、交通组织、交通设施、地上杆线、地下管线、绿化、地形等因素统一安排，以保障车辆和人行交通的安全通畅。

横面设计应近远期结合，使近期工程成为远期工程的组成部分，并预期留管线位置。路面宽度及标高等应留有发展余地。

横面设计应充分考虑与两侧场地标高的协调，充分考虑场地土石方工程量的平衡。

②横断面设计内容

道路为小区内部道路，以沥青铺面为主，道路两边设不对称照明灯和绿化乔木，以美化环境。

6) 平面交叉及交叉口处理

①基本要求

在确保行人和车辆的安全前提下，使车流和行人受到最少阻碍，亦即保证车辆和行人在交叉口以最少的时间通过，使交叉口通行能力适应各道路的行车要求。

正确设计交叉口竖向，保证转弯车辆行车平稳，同时符合排水要求，还应考虑与地下管线、绿化、照明及交叉口房屋建筑的配合、协调。

②内容

正确选择交叉口形式与交叉口各组成部分几何尺寸，包括缘石转弯半径和交叉口的车道数及宽度的确定。

确定必须保证的行车视距，从而确定最不利视距三角形的范围。

妥善地布置排水设施。

(2) 给排水改造工程

1) 设计依据及标准规范

《室外排水设计规范》(GB50014-2016)

《给水排水工程构筑物结构设计规范》(GB50069-2016)

《给水排水工程管道结构设计规范》(GB50332-2002)

《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)

《给排水管道工程施工及验收规范》（GBJ50268-2008）

《埋地硬聚氯乙烯排水管道工程技术规程》（CECS122：2001）

《地表水环境质量标准》（GHZB1-1999）

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）

2）给水工程改造方案

①给水及消防给水现状

整个整治范围内现状无室外消防给水管道及设施，部分新建或改造道路在市政道路上预留室外消火栓，现状片区内生活给水为 DN20-DN50 镀锌钢管沿市政道路或自建水井就近接入，现状生活管网水压不足，供水量不足，现状供水存在异味。现状给水管网无法供应整治片区生活给水及消防用水需求。

②给水改造方案

结合给水规划、在建或已设计给水施工图，本次整治区域内生活及消防给水主要由市政道路接入。在满足设计需求及功能使用的前提下，尽可能的减少给水管网工程量，采用 DN150 球磨铸铁管沿主巷布置成枝状管网，从市政道路预留的阀门井接入，周边小区生活给水水压不足处从此管网引入。

每座街巷拟设 1-2 座地上式消火栓，型号采用 SS150/65-1.0。

居民生活给水从主巷接入，同步将管沟分离。

3）排水工程设计方案

通过现状条件分析，结合整治片区实际，片区合流排水改造具备实施条件。根据街巷实际情况，本次排水管网改造方案如下：

①结合整治片区实际，对有条件进行改造的住宅，进行南阳台分流、冷凝水管安装、私接管改造及太阳能管线包管，老建筑雨水铸铁管网更换，对街巷立管入地。

②街巷平均宽度 4.0m 以下，采用合流排水，至市政道路后采用截流方式进行分流。设置缝隙式排水沟或线性排水沟，就近接道路雨水检查井。

③街巷平均宽度 4.0m 以上，采用分流排水，就近接市政路雨污水检查井。

④支巷排水设污水井及线性排水沟接至主巷排水。

4) 管材

通过综合比较，结合管道施工方法及本区域地质条件，本工程雨、污水管均采用 HDPE 管，管径为 $\phi 400$ 和 $\phi 300$ 两种；雨、污水过路管分别采用 HDPE 管和 UPVC 管，管径分别为 $\phi 200$ 和 $\phi 110$ 。管道接口采用电热熔连接，管道基础采用 100 厚中粗砂垫层。

5) 排水构筑物

①雨水口

道路标准段雨水口采用砖砌偏沟式单算雨水口，在道路最低点、道路交叉口设置偏砖砌沟式双算雨水口。MU10 机制砖，M10 水泥砂浆砌筑，井均深 1.0 米，铸铁雨水篦子。

②雨污水检查井

圆形井：圆形排水检查井尺寸有 $\Phi 700\text{mm}$ 、 $\Phi 1000\text{mm}$ 、 $\Phi 1250\text{mm}$ 、 $\Phi 1500\text{mm}$ 4 种井径的井，适用于管径 $D=300-1000\text{mm}$ 的雨污水管道上；

排水检查井做法主要依据《给水排水国家标准图集》，具体做法参见详图设计，井盖采用球墨铸铁材料井盖；

检查井均应设塑钢式踏步，排水检查井按有防地下水型进行施工；

检查井尺寸选用

雨水检查井：采用 $\Phi 700$ 圆形混凝土雨水检查井；

污水检查井：采用 $\Phi 700$ 圆形混凝土雨水检查井。

（3）强电线路整治改造工程

1）现场查勘

查勘以栋为单位，查勘内容为：原有线路敷设方式、走向，电器配置及位置、负载容量、楼内一户一表接装情况等。

2）标准要求

对原敷设的供电部门电度表内的老化线路及一户一表内老化线路的电线全部换线，线路内原装置的电器全部拆换。（居民自行装接的线路、电器不在改造范围）

①配线标准

除注明的以外，一般采用 BV500 伏塑料绝缘铜线。成套单元、非成套二居室以上的每户按照 4 千瓦标准配线，单元内主干线使用 4 平方毫米电线。非成套单居室每户按照 2 千瓦标准配线，主干线使用 2.5 平方毫米电线。室内干线及插座支路使用 2.5 平方毫米电线；照明灯支路使用 1 平方毫米电线；吊灯口软线使用 0.5 平方毫米 BVR 塑料绝缘多芯电线。栋门共享供电电度表内的干线，按现

有使用户数经核算后配线。对独用楼可参照上述标准，按照现状用电情况核定。

②布线方式

原为明敷布线的，户内宜采用阻燃型塑料槽板布线。楼道、楼层间主干线明敷线的宜采用阻燃型硬质塑料管布线。原为暗线管布线的应利用原线管抽换布线，对局部少量管路不通的，可部分改为明敷布线。对大部分暗线管路不通或原暗管走向与现状需用情况不符的，宜改为明敷布线。

③电器安装

户用电度表原木质表板的应换装塑料表板。独用成套单元的厅、厨房设插座一支。各主居室原装一路插座的增装一路插座，增装插座明装时应为高位安装、距地 1.8 米。每户必须装设漏电保护开关，漏电保护开关装设在户表总闸后用电负荷侧。（漏电保护器由房管部门负责一次性安装、由住户保管自修）

④施工顺序

电线改造工程应由栋门共享供电电表内主干线拆换起始。单元、户的电线改造工程户原装分电表板、安装漏电保护开关起。已经安装一户一表的，从拆换主干线，分支线的顺序进行。

3) 质量要求

①工程中使用的电线敷设用的线槽、线管，各种电器材料必须符合查勘设计的条件。

②线槽、线管敷设应横平竖直并与墙体装钉牢固不应翘曲，松动。

③线槽、线管内穿布电线不得有接头、扭绞和受挤压的情况，各线盒内接线应留有适当余量。

④ 电线选用要求：电线本体上要有“CCC”认证及工厂编号，标识:GB/T5023-2008.JB/T8734-1998

4) 注意事项

①安全要求

②电工需持有效的电工安全操作证，严禁非电作业。

③严禁带电作业。

④不得使用全属梯子、高凳、应使用木制且带有防滑脚的梯子、高凳、其高度应适合作业要求。

⑤手持电动工具、应使用双重绝缘的Ⅱ类产品、并须装设漏电保护开关。

⑥便民服务措施施工新两日需告知居民，请居民作好配合工作，入户更换电线时须备好材料，以保证连续作业、不得随意停止：每日收工时做到不留安全隐患。施工期间采取临时供电措施，保证居民每晚照明及基本电器的使用。

5) 验收标准

①对施工造成的孔、洞等应补抹整齐。

②工程交验时应应对电线间各电线对地间进行绝缘测试，绝缘电阻应大于 0.5 兆欧。对漏电保护开关应测试动作灵敏可靠。

③电线更换文字交底记录、内容包括，更换电线的截面、敷设方式，电器（含漏电保护器）安装数量、位置以及安全要求等。

（4）弱电及监控设施改造

1) 技术、工艺要求

①根据图纸及变更洽商选定管内导线的型号、规格、绝缘等级及各种辅料。

②穿管导线型号、规格符合设计要求,导线线芯绝缘层符合国家、部颁标准,额定电压不低于 500V。

③管内导线应无接头、背扣、拧花,出线箱、盒清洁,大小适宜,管内容线面各不应超过管内孔总面积的 40%。

④导线连接应正确、牢固,包扎严密,绝缘良好,不伤线芯;铜线连接缠绕紧密,多股铜线倒人字连接缠绕,长度为双根导线直径之 5 倍,焊锡饱满、明亮、擦净焊油后包扎,包扎同前;有编织层导线,要削绝缘台,出线箱盒内导线整洁,有适度余量。

⑤管内导线绝缘良好,绝缘电阻值 $\geq 0.5\text{M}\Omega$ (500V 摇表)。

⑥不同性质的电线、电缆应分管路单独穿线,一管一回路;垂直管路中导线 18-30m 应增加导线固定点。

2) 规范整理楼道内通信管线

①总体原则

此次老旧小区外道路基础设施改造涉及的楼区建设时间较长,楼道内各种管线建设年代差距较大,存在建设标准不统一、建设方式不规范等问题,经过调研,提出了三种管线整理方式。

一是全程设置公共管道,这种方式是指楼外进入楼内的线缆要通过公共过墙孔洞进入:所有分线器、交换设备无特殊情况均需配置公共箱体或保护盒;水平及垂直方向线缆均需进入靠近阴角的统一公共管道(或扣槽);

二是水平设置公共管道。这种方式是指由楼外进入楼内的线缆可以保留原有

过墙孔洞；所有分线器、交换设备均需配置箱体或保护盒；水平方向线缆均需进入靠近阴角的统一公共管道（或扣槽，或以假房梁形式予以覆盖）；垂直方向线缆加装护管（或扣槽）后原位置整理。

三是原位置附近整理。这种方式是指由楼外进入楼内的线缆可以保留原有过墙孔洞；所有分线器、交换设备均需配置箱体或保护盒；水平及垂直方向线缆在原位置附近靠近阴角整理，保证横平竖直。

楼外强、弱电管线的整理不仅与小区的整洁美观相关，更关乎群众的生活安全，对于架空入楼及预留的通信线缆、电力线缆应整理到位，应进行必要的捆扎、固定，严禁线缆垂落、随意飞线等情况出现。

各区要充分重视这项工作，因地制宜，根据每个小区的楼况及管线改造部分提升的空间逐一选择适宜的管线整理方式，对水平及垂直布线位置、箱体及保护盒的安装方式及位置等内容提出施工设计方案，并统一安排施工时间及进度，精心组织，以确保工作顺利实施。

在改造过程中及以后，楼内新建管线要参考导则中相关要求进行。所有楼外进入楼内的线缆要通过一层半或二层半墙壁的过墙孔洞进入；所有分线器、交换设备均需配置箱体或保护盒；楼道内水平及垂直方向线缆均要加装护管，并尽量靠近阴角。

②楼内管线整治工艺标准

方式一全程设置公共管道

该整理方式对原有线路的改动很大，鉴于工程复杂程度较高，建议结合楼内结构及布局现状，在整理工作开始前，按照新建线路的要求，请专业部门对该项

工作进行规划设计。

--线缆进楼：由楼外进入楼内的线缆应根据楼外线缆的实际情况在一层半和二层半墙壁视线范围内较为隐蔽位置分别打公共过墙孔洞，所有线缆通过公共孔洞穿入楼内。

--分线及交换设备安装：所有分线器、交换设备均需配置箱体或保护盒，可根据分线器、交换设备的现状，在每层加装一个或两个公共保护盒。对个别不宜进入公共保护盒的企业独立箱体或保护盒要标有企业名称，整齐排列。所有箱体或保护盒应选用白色。

--水平布线：楼道内水平方向线缆要保持水平（或与墙壁边沿平行），统一进入一个公共管道（或集中在不低于 1 米 8 的高度附近后，统一加装扣槽），管道或槽道要尽量靠近阴角，并选用白色。

--垂直布线：楼道内垂直方向线缆要保持垂直，统一进入一个公共管道（或集中在预定位置附近后，统一加装扣槽），管道或槽道要尽量靠近阴角，并选用白色。

方式二：水平设置公共管道

--线缆进楼：由楼外进入楼内的线缆根据实际情况保留原有在一层半和二层半墙壁上的过墙孔洞。

--分线及交换设备安装：所有分线器、交换设备由各归属企业配置箱体或保护盒，箱体或保护盒要标有企业名称，在原有位置附近进行整理，排放整齐，并选用白色。条件允许的情况下，箱体或保护盒应尽量靠近阴角。

--水平布线：楼道内水平方向线缆要保持水平（或与墙壁边沿平行）。统一进

入一个公共管道（或集中在不低于 1 米 8 的高度附近后，统一加装扣槽对于经整理后位于阴角且有较长延度的线路，可制作留有检查孔的石膏板假房梁予以覆盖），管道（或槽道、假房梁）要尽量靠近阴角，并选用白色。

--垂直布线:楼道内垂直方向线缆要保持垂直，原有护管的线缆可在原有位置附近进行整理；未加装护管的线缆需各自加装护管。护管应选用金属或 PVC 硬质材料，长度不少于 150cm，并选用白色。当多个线缆距离较近时可统一加装扣槽（扣槽内的线缆可无护管），以减少视线范围内的纵向线缆数量。线缆采用钉固式时，塑料卡钉间隔不宜超过 30cm，

③楼外弱电线路整理工艺要求

根据国家相关规范执行施工；

架空外线电缆必须有线担支撑，线缆不可悬空，造成后期管理维护隐患，确保施工线缆安全；

外线电缆施工延墙紧贴墙面，走线横向平直竖向垂直，拐角规范；

严禁楼层间飞线，严禁楼栋之间飞线，严禁不同单元户相互飞线；

针对楼外不合理线路进行整改，拆除不合理线路，确保楼外线路整齐规范合理。

小区废弃的弱电设备及电缆必须拆除；

在小区施工期间及后期管理中发现运营商违规施工的设备缆线，通知债权方限期整改，否则直接拆除；

7、老旧小区公共设施改造工程

（1）公共空间

- 1) 老旧小区改造宜见缝插针开辟具有休息、游憩功能的公共空间。
- 2) 主要公共空间宜设置游步道、健身设施，修剪原有绿化，补充更新花木品种。
- 3) 小区宜设置应急预留空间，满足卫生防疫、社区服务等小区管理和基本生活需求。

（2）环境提升

- 1) 拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复原有绿化功能。
- 2) 优化绿化空间布局，调整乔灌木配比和常绿、落叶植物比例，改善居住景观环境。
- 3) 宜保留小区原有的高大乔木、立体绿化等绿化特色，可适量增加座椅、花架、廊架、景亭等景观小品。
- 4) 因空间局促难以保证绿化要求的小区，宜采用立体绿化等方式，改善公共空间景观环境。
- 5) 绿地改造中应关注合理利用雨水资源，结合雨落管改造和竖向设计，提供雨水滞留、缓释空间，就地消纳自身雨水径流。
- 6) 应对小区内原有的古树名木制定保护方案。

（3）停车

- 1) 宜采用多种形式的停车方式以满足居民非机动车和机动车的停车需求。
- 2) 因地制宜设置非机动车车棚。新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，

宜采用轻型材质建造，色彩与周边环境协调，并配置充电插座、充气筒。

3) 结合小区道路交通条件，设置机动车停车位和生态停车位；整顿修复原有车库、车位停车功能；增设交通标志，可在老旧小区周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

(4) 充电设施及场所

1) 改造中应结合小区实际情况，因地制宜，满足安全、统筹解决的原则对小区的室外停车场和地下停车库配置或预留电动汽车充电桩。

2) 小区的电瓶车充电场所宜采用在室外独立设置的的车棚。电瓶车不应在疏散通道、安全出口、楼梯间等公共区域停放或充电。

3) 电瓶车和电动车的停放充电场所应采取防雷、防风、防雨及排水等措施。充电装置应采取防撞措施。

4) 车棚和车库内集中充电设施具备定时充电、自动断电等功能。电气设备和线路铺设符合现行国家及地方规程要求。

(5) 其他设施

1) 根据小区不同年龄层次人群的需求，合理配置健身设施。健身设施的设立应保证安全，每项健身器械或场地内均应设置相应的保护措施。

2) 维修、更新升级小区内破旧的信报箱，增设智能快件箱；信报箱、智能快件箱规格和设置应规范并方便居民使用。

3) 在小区主入口或公共活动场地附近设置公共宣传设施。

4) 在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施。

5) 增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼栋号等标识, 完善小区服务管理的标识系统。

8、老旧小区建筑节能改造工程

(1) 屋面改造

1) 屋面节能改造宜与屋面防水修缮同步进行。

2) 有风貌要求的地区平屋面宜改造成坡屋面, 或采用增加保温层, 设置通风架空层等技术方法进行屋面节能改造。

(2) 外墙改造

1) 外墙节能改造宜与外墙饰面工程同步进行, 有条件地区可采用外墙保温装饰一体化、隔热涂料等技术形式, 改造后的外墙平均传热系数应满足设计标准。

2) 外墙节能改造的施工操作过程应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定, 以及相关工艺要求。

9、老旧小区“适老化”改造工程

(1) 一般规定

老旧小区“适老化”改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则。“适老化”改造应符合老年人生理和心理特征。

老旧小区“适老化”改造内容包含配套设置、室外空间、无障碍设计。

(2) 配套设置

1) 老旧小区改造时, 宜通过置换、改建等方式, 配套建设社区居家养老服务设施。

2) 小区宜增加居民家庭适老助老呼救系统。有条件的小区，宜结合改造，为小区住户提供远程呼救设备安装条件。

3) 小区应选择地形平坦、自然环境良好、排水通畅的室外场地，配设无障碍设施，有条件小区宜配置康复训练设施。

(3) 室外空间

1) 老旧小区改造时，小区宜建设老年人适宜的交往空间。外部空间“适老化”应考虑安全性、便利性、舒适性、智慧型、便于交往等方面设计改造措施。

2) 适合老年人活动的室外场地宜种植较大阔叶乔木和硬铺装，为老人的活动创造充足的具有遮荫条件的场所。逐步提升小区的功能性和舒适性。

(4) 无障碍设计

1) 小区主要公共活动区域，应完善无障碍设施，增加无障碍坡道，休息座椅留有轮椅停留空间，方便特殊人群使用。

2) 宜对小区公共建筑、住宅楼的室内外高差进行改造，对建筑入口进行无障碍设计。小区公共建筑走道、住宅公共走廊宜增设扶手。

3) 宜在有条件的老年人居住区比例高的既有住宅加装电梯。

4) 条件允许的小区，宜推进设置无障碍停车位。

10、老旧小区雨污水管道工程

(1) 设计原则

雨污水管道按远期一次性规划设计，管径按远期设计流量确定，干管根据近、远期的发展，分段敷设。

干管按排水规划，并且根据当地具体情况，确定管径和具体走向，设计流量按各排水分区为建设面积比流量计算，以此确定管径。

管道布置力求符合地形变化趋势，顺坡排水，应尽量采用重力形式，避免提升。线路短捷，减少管道埋深和管道迂回往返，降低工程造价，确保良好的水力条件。

在设计充满度下条件，重力流污水管道最小设计流速不小于 0.6m/s 。

仔细研究管道敷设坡度与地面坡度的关系。所确定的管道坡度，既能满足最小设计流速，又不使管道的埋深过大。

确定合理的管道埋深。污水管起端覆土以使所服务村庄污水管能顺利接入，并满足与其它管线竖向交叉的需求。一般干管最小覆土深度不小于在 0.7m 左右。对截污管收集现状渠内污水，其管道起点埋深应根据现状的具体标高而定。当污水管道的埋深超过 $6\sim 8\text{m}$ 左右时，原则上设置污水中途提升泵站，但泵站数量应尽可能减少。

在地面坡度太大的地区，为了减小管内流速，防止管壁冲刷，在适当地方设置跌水井。

尽量利用已有的污水管道，并对现有污水管道、暗沟进行合理的改造，收集污水。根据镇区环境的要求、规划区的发展、道路的改造和可能投入的资金等情况，分期安排，逐步改造成雨污分流体制，充分发挥现有设施的能力。

（2）污水管材选择

目前市场上污水管道管材主要有污水用球墨铸铁管、钢筋混凝土排水管、植物纤维增强水泥管、塑料管、玻璃钢夹砂管，进行综合比较后选取。

（3）管道基础及接口

1) 管道基础

HDPE 双壁波纹管管道基础应采用砂石基础。对一般土质，基底可敷设一层厚度为 100mm 的中粗砂基础；对软土地基，且槽底处在地下水位以下时，宜铺垫厚度不小于 200mm 的砂砾基础，也可分两层敷设，下层用粒径为 5~40mm 的碎石，上层铺厚度不小于 50mm 的中粗砂；当槽底土基承载力较小，难以保证基底不受挠动时，需敷设土工布对槽底及邻近槽壁一定范围加固处理。

2) 管道连接

本次新建的污水管道应以重力流为主，按照地形地势进行污水收集，同时按照不同农户、单位的性质，采用多种管道走向，建议从街道和农户背面两种方式进行污水收集，从而提高污水收集率。并建议在下一步工作中对每家每户的出户管进行单独设计。

重力流管道的管材采用 HDPE 双壁波纹管， $SN \geq 10.0kN/m$ 采用承插式胶圈接口；压力管采用 PE100 级直壁管，管道接口采用热熔接口；污水支管采用 UPVC 直壁管，管道接口采用胶黏接口。

（4）检查井

检查井的位置，应设在管道交汇处、转变处、管道坡度改变处、跌水处以及直线管段上每隔一定距离处。本工程管道检查井形式，应根据片区的实际情况，并结合本地工程习惯做法设计。

检查井各部分尺寸应符合下列要求：井口、井筒和井室的尺寸应便于养护和检修，爬梯和脚窝的尺寸、位置应便于检修和上下安全。

检修室高度在管道埋深许可时一般为 1.8m，污水检查井由流槽顶起算。

检查井井底宜设流槽，污水检查井流槽顶一般与管内顶相平。流槽顶部宽度宜满足检修要求。

本工程当污水主管管内底埋深 $\leq 1.30\text{m}$ 时，采用 $\Phi 700$ 混凝土模块式污水检查井。当污水主管管内底埋深 $> 1.30\text{m}$ 时，采用 $\Phi 900$ 混凝土模块式污水检查井。

目前，市场上主要有球墨铸铁、球墨铸铁复合树脂、钢纤维混凝土、复合材料等几种材料的检查井井盖。

球墨铸铁井盖，应用最为广泛和长久，其耐久性好，承重好，但耗金属，样式少，价格高，易被盗，工程中常采用防盗式安装。

复合材料井盖，最为轻便，其可以加工成各种颜色，造价低，但市场上产品质量参差不齐，强度较低，应用时间长久易褪色。宿松县乡村振兴项目专项债券实施方案钢纤维混凝土井盖，样式多，强度好，质量好，是近年来应用较多的一种井盖。

球墨铸铁复合树脂为新型的检查井井盖，其兼具球墨铸铁井盖强度好、承重好和复合材料井盖美观的特点，近年来开始逐渐应用。

考虑供货、产品强度和造价的综合性价比，井盖采用混凝土井盖，检查井位于车道上采用 D400 级球墨铸铁井盖座，并采用具有足够承载力和稳定性良好的井盖与井座。

（5）入户管方案设计

1）收集管路系统

分区块污水收集系统采用每户收集—管网收集—污水处理设施或已建成收

集管网，在每户排水管出口和支管交汇处等设置检查井。

生活污水经干管收集后统一输送入区块的污水处理设施内处理，生活污水经处理设施处理后排入就近河塘。

同时防止周边河水继续受污染，必须使这些居民房中建有必要的排水设施和卫生设施，并自行建造相应的化粪池以收集居民的生活污水，在人口密集，室内没有足够空间建造卫生设施的地区，在适合的位置建造公共厕所。化粪池采用成品定制的二格式化粪池。

厕所废水进入化粪池预处理后与厨房废水、洗漱废水混合进入收集管网，化粪池利用沉淀和厌氧微生物发酵的原理，以去除粪便污水悬浮物、有机物和病原微生物。池底沉积的污泥可用作有机肥。通过化粪池的预处理可有效防止管道堵塞，亦可有效降低后续处理单元的污染负荷。

生产生活会产生大量餐厨废水，厨房排出的水在进入管网前需自行增设隔油池来回收去除餐厨废水中浮油，以减轻后续处理的有机负荷。

收集管网采用重力自流，在每户排水管出口和支管交汇处等设置检查井。

2) 收集管网设计要求

污水收集管网包括由排污管（口）或二格式化粪池至收集干管，该管网宜采用雨污分流、重力流方式收集，管网布置时应充分考虑区块内的场地高程、周边道路以及建筑物影响等因素，并借助有利的地形地貌，宜从高到低，沿道路等公共部位布设。

收集管网布置时宜采用两侧向中间或四周向中心收集的方式，管网排水坡度一般不小于 0.3%，特殊情况可作适当调整，一侧的收集

管长度宜控制在 300m-500m 之间,管网埋深一般宜控制在 0.5m-2.0m 左右。

收集管网中接户管管材选用 110-160mm 的无压埋地排污用硬聚氯乙烯平壁管 (PVC-U), 1-4 户的联户管材选用 200mm 硬聚氯乙烯平壁管 (PVC-U)。

收集管网应与其它工程管线保持一定的水平距离,不应与其它工程管线在垂直方向重叠直埋敷设,如必须垂直交叉时,应有一定的垂直净距或采取保护措施。收集管网宜采用砂(或级配砂石等材料)作为管道基础,管底与管面的填砂(或级配砂石等材料)厚度不宜小于 100mm。

特殊排污点应按规定设置三格式化粪池、隔油池等设施,并在具备条件后方可接入收集管网内。

(6) 污水收集处理工程方案

1) 生活污水经化粪池出水后,由管网收集进入污水处理站点。

2) 管网集中收集后的生活污水自流进入格栅井,通过格栅将污水中的杂物及大颗粒的固形物分离出来,清除稍大的垃圾杂物,防止进入后续污水处理工艺池,堵塞填料和管路。

3) 去除大颗粒的固体杂质后的污水进入调节池,均匀水质水量后进入无动力一体化污水处理设备,通过微生物作用实现脱氮除磷,大量降低废水中 COD、氨氮、TP 浓度,提高人工湿地进水质量,减少生态处理的负荷。

4) 无堵塞人工湿地由土壤和砾石等混合结构的填料组成,水流可以在床体的填料缝隙中流动,或在床体的地表流动,床体表面种植植物,形成一个独特的动植物生态环境,用以净化污水,进一步去除有机物、氮和磷污染物。

5) 经过人工湿地处理达标后的水自流入附近的河流中一体化系统中产生的

污泥定期进行清掏。

6) 格栅井的栅渣由人工定期清理（约 1-2 个月清理一次，具体视渣量产生情况）；调节池沉砂由污泥泵定期抽送外运；生物处理系统剩余污泥利用吸粪车每年吸一次外运。

（四）用地用海征收补偿（安置）方案

本项目为老旧小区改造项目，不涉及用地用海征收。

（五）数字化方案

本项目不涉及数字化方案

（六）建设管理方案

1、建设管理机构组织方案

（1）项目组织机构

为保证项目的顺利进行，项目建设管理机构将分为以下几个部分：

1) 建设单位：负责项目的投资、筹建、组织和协调，对项目的建设、管理和运营负有主体责任。

2) 设计单位：负责工程设计及施工图纸的编制，为施工提供技术支持。

3) 施工单位：负责工程施工及施工现场的管理，确保工程质量、安全、进度等符合要求。

4) 监理单位：负责对施工单位的工程施工进行监督、检查，确保工程质量和进度符合要求。

（2）施工期人力资源配置

本项目施工管理采用直线型管理方式，基建项目部的主要职责是：

1）组织和协调施工单位、设计单位、监理单位等各方的工作，确保项目进度和质量。

2）负责项目施工现场的管理，包括施工现场安全、环境保护、设备、物资等方面的管理。

3）负责施工期间的人力资源配置，根据项目进度和施工要求，合理安排施工人员，确保工程施工的顺利进行。

2、建设进度安排

项目工期 24个月，本项目预计2025年4月开工，2027年3月完工，2027年4月投入使用。运营期为 2027 年至 2046 年 6 月。因此，本项目取计算期为2027 年至 2046 年 6 月。为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽可能提前进行，允许有一定程度的交叉，本项目实施进度安排如下：

项目前期可研编制：2024 年 11 月；

项目设计，招标、监理等 2024 年 12 月-1 月；

施工：2025年4月-2027年3月；

竣工、验收：2027年4月。

建设单位应根据项目的实际情况，对上述各个阶段的时间进行合理安排，确保项目按照预定的进度顺利进行。同时，建设单位还应对项目进度进行定期跟踪和监控，及时调整项目实施计划，确保项目的顺利完成。

3、招标方案

(1) 项目招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》规定：“凡在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：①大型基础设施、公共事业等关系社会公共利益、公共安全的项目；②全部或者部分使用国有资金投资或国家融资的项目；③使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。”

1) 勘察、设计招标范围

本项目勘察、设计实行全部招标。

2) 施工招标范围

本项目施工招标实行全部招标。所有工程的施工全部采用招标方式确定施工单位。

3) 监理招标范围

本项目监理招标实行全部招标。所有项目的施工、重要设备及材料的采购均实行监理，采用招标方式确定监理单位。

4) 重要材料招标范围

本项目所有重要设备、材料的采购全部实行招标方式确定供应商。

(2) 项目招标组织形式

本项目的招标组织形式拟定采用自行招标方式，由建设单位进行招标工作，并由主管机构监督，以确保项目招标工作的顺利实施。

（3）项目的招标方式

根据《中华人民共和国招标投标法》的有关规定，本项目招标方式拟定采用公开招标方式。通过在国家指定的报刊、信息网络或者其它媒介发布招标公告。这样不仅可以使本项目的建设有较大的选择范围，而且可以在全国的投标单位中择优确定施工单位、监理单位及重要材料的供应商。

表 4-1 招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察设计	√		√		√		
建筑工程	√		√		√		
安装工程	√		√		√		
监理	√		√		√		
设备	√		√		√		
重要材料	√		√		√		
其它							

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、估算范围

本工程的投资估算范围包括土建工程、设备购置与安装工程、附属工程、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息及债券发行费用等。

2、投资估算依据

- 1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 3) 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）

4)《市政工程设计概算编制办法》(建标〔2011〕1号)

5)《安徽省建设工程费用定额》、《安徽省建筑工程计价定额》、《安徽省市政工程计价定额》、《安徽省园林绿化工程计价定额》等

6)其它部分指标参照同类型市政工程并考虑了市场价格因素。

7)本项目类似工程技术经济资料。

3、估算编制说明

工程建设其他费用包括项目前期工作咨询费、建设单位管理费、监理费、勘察设计费、第三方检测费、水土保持费等。

项目前期工作咨询费，工程勘察设计费：按发改价格〔1999〕1283号实行市场调节价；

工程监理费参照《安徽省建设工程施工监理服务费计费规则》(皖建监协[2007]670号)；

建设管理费：按照财建[2016]504号财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知计入；

工程造价咨询服务费：按《安徽省建设工程造价咨询服务项目及收费标准》(皖价服〔2007〕86号文)计入；

4、投资估算

(1) 工程费用

工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法(单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量)、单位实物工程量投资估算法，单位造价指标的确定参照同类

型土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。

（2）工程建设其他费用

主要包括建设单位管理费、前期工作费用、工程设计费、工程勘察费、施工图审查费、工程监理费、水土保持补偿费等。

（3）预备费用

预备费按照工程费用和工程建设其他费用的 5%进行估算。

（4）建设期利息及债券发行费用

1）建设期利息

本项目计划发行债券 18,000.00 万元，占项目总投资的 47.48%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 8,000.00 万元，发债利率按 3.30%计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10,000.00 万元，发债利率按 3.30%计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目建设期利息为 561.00 万元。

2）发行费用

本项目计划发行债券 18,000.00 万元，发行费用按照发行额的 1‰计算，发行费用为 18.00 万元。

（5）投资估算

本项目总投资估算为 37,907.70 万元，其中工程费用 33,802.80 万元，工程建设其他费为 1,641.89 万元，工程预备费为 1,884.01 万元，建设期利息为 561.00 万元，发行费用为 18.00 万元。具体投资构成详见下表：

表 5-1 投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	33,802.80	0.00	0.00	0.00	33,802.80				
(一)	临湖社区吉园	6,583.50	0.00	0.00	0.00	6,583.50				
1	社区附属用房改造	2,144.24				2,144.24	平方米	35,737.28	600.00	
2	外立面及屋面防水	3,792.94				3,792.94	平方米	189,647.00	200.00	
3	地库改造提升	52.80				52.80	平方米	2,200.00	240.00	
4	单元门改造	9.00				9.00	处	36.00	2,500.00	
5	内部道路改造	28.50				28.50	平方米	950.00	300.00	
6	消防设施改造	258.76				258.76	平方米	21,563.00	120.00	
7	安防设施改造	80.36				80.36	套	287.00	2,800.00	
8	停车位改造	70.40				70.40	平方米	2,200.00	320.00	
9	机动车充电桩	82.50				82.50	个	33.00	25,000.00	
10	非机动车停车棚	60.00				60.00	平方米	1,500.00	400.00	
11	其他辅助设施	4.00				4.00	处	2.00	20,000.00	
(二)	临湖社区祥园	6,175.55	0.00	0.00	0.00	6,175.55				
1	社区附属用房改造	146.24				146.24	平方米	2,437.40	600.00	
2	外立面及屋面防水	3,202.78				3,202.78	平方米	160,139.00	200.00	
3	地库改造提升	501.60				501.60	平方米	20,900.00	240.00	
4	单元门改造	10.50				10.50	处	42.00	2,500.00	
5	电梯更新与维修	1,817.00				1,817.00	部	79.00	230,000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
6	内部道路改造	42.00				42.00	平方米	1,400.00	300.00	
7	路灯更换	5.17				5.17	盏	47.00	1,100.00	
8	消防设施改造	102.00				102.00	平方米	8,500.00	120.00	
9	安防设施改造	87.36				87.36	套	312.00	2,800.00	
10	停车位改造	86.40				86.40	平方米	2,700.00	320.00	
11	机动车充电桩	112.50				112.50	个	45.00	25,000.00	
12	非机动车停车棚	60.00				60.00	平方米	1,500.00	400.00	
13	其他辅助设施	2.00				2.00	处	1.00	20,000.00	
(三)	临湖社区如园	4,440.22	0.00	0.00	0.00	4,440.22				
1	社区附属用房改造	397.99				397.99	平方米	6,633.20	600.00	
2	外立面及屋面防水	2,349.66				2,349.66	平方米	117,483.00	200.00	
3	地库改造提升	1,225.20				1,225.20	平方米	51,050.00	240.00	
4	单元门改造	5.75				5.75	处	23.00	2,500.00	
5	内部道路改造	65.70				65.70	平方米	2,190.00	300.00	
6	路灯更换	4.40				4.40	盏	40.00	1,100.00	
7	消防设施改造	226.44				226.44	平方米	18,870.00	120.00	
8	安防设施改造	63.28				63.28	套	226.00	2,800.00	
9	停车位改造	12.80				12.80	平方米	400.00	320.00	
10	机动车充电桩	15.00				15.00	个	6.00	25,000.00	
11	非机动车停车棚	72.00				72.00	平方米	1,800.00	400.00	
12	其他辅助设施	2.00				2.00	处	1.00	20,000.00	
(四)	滨河梦园	5,620.55	0.00	0.00	0.00	5,620.55				
1	社区附属用房改造	191.70				191.70	平方米	3,195.00	600.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2	外立面及屋面防水	1,317.00				1,317.00	平方米	65,850.00	200.00	
3	地库改造提升	883.20				883.20	平方米	36,800.00	240.00	
4	单元门改造	13.75				13.75	处	55.00	2,500.00	
5	电梯更新与维修	1,449.00				1,449.00	部	63.00	230,000.00	
6	小区入口（大门）改造	1.60				1.60	处	2.00	8,000.00	
7	内部道路改造	132.00				132.00	平方米	4,400.00	300.00	
8	路灯更换	21.45				21.45	盏	195.00	1,100.00	
9	消防设施改造	250.26				250.26	平方米	20,855.00	120.00	
10	安防设施改造	68.04				68.04	套	243.00	2,800.00	
11	环境提升工程	74.70				74.70	平方米	4,150.00	180.00	
12	停车位改造	516.80				516.80	平方米	16,150.00	320.00	
13	机动车充电桩	672.50				672.50	个	269.00	25,000.00	
14	非机动车停车棚	6.80				6.80	平方米	170.00	400.00	
15	非机动车充电桩	15.00				15.00	个	100.00	1,500.00	
16	围墙	4.75				4.75	米	250.00	190.00	
17	其他辅助设施	2.00				2.00	处	1.00	20,000.00	
（五）	滨河竹园	2,515.31	0.00	0.00	0.00	2,515.31				
1	社区附属用房改造	37.74				37.74	平方米	628.96	600.00	
2	雨污分流改造	96.00				96.00	米	800.00	1,200.00	
3	外立面及屋面防水	1,120.64				1,120.64	平方米	56,032.00	200.00	
4	地库改造提升	19.20				19.20	平方米	800.00	240.00	
5	架空层改造	36.00				36.00	平方米	3,000.00	120.00	
6	单元门改造	3.50				3.50	处	14.00	2,500.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
7	电梯更新与维修	644.00				644.00	部	28.00	230,000.00	
8	小区入口（大门）改造	0.80				0.80	处	1.00	8,000.00	
9	内部道路改造	3.00				3.00	平方米	100.00	300.00	
10	路灯更换	10.45				10.45	盏	95.00	1,100.00	
11	综合管线改造	44.00				44.00	米	550.00	800.00	
12	消防设施改造	198.96				198.96	平方米	16,580.00	120.00	
13	安防设施改造	12.60				12.60	套	45.00	2,800.00	
14	停车位改造	99.52				99.52	平方米	3,110.00	320.00	
15	机动车充电桩	127.50				127.50	个	51.00	25,000.00	
16	非机动车停车棚	20.00				20.00	平方米	500.00	400.00	
17	非机动车充电桩	37.50				37.50	个	250.00	1,500.00	
18	围墙	1.90				1.90	米	100.00	190.00	
19	其他辅助设施	2.00				2.00	处	1.00	20,000.00	
(六)	滨河松园	2,793.79	0.00	0.00	0.00	2,793.79				
1	社区附属用房改造	530.40				530.40	平方米	8,840.00	600.00	
2	雨污分流改造	78.00				78.00	米	650.00	1,200.00	
3	外立面及屋面防水	907.40				907.40	平方米	45,370.00	200.00	
4	地库改造提升	19.20				19.20	平方米	800.00	240.00	
5	架空层改造	48.00				48.00	平方米	4,000.00	120.00	
6	单元门改造	3.50				3.50	处	14.00	2,500.00	
7	电梯更新与维修	644.00				644.00	部	28.00	230,000.00	
8	内部道路改造	3.60				3.60	平方米	120.00	300.00	
9	路灯更换	6.27				6.27	盏	57.00	1,100.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
10	综合管线改造	32.00				32.00	米	400.00	800.00	
11	消防设施改造	160.43				160.43	平方米	13,369.00	120.00	
12	安防设施改造	14.84				14.84	套	53.00	2,800.00	
13	环境提升工程	6.30				6.30	平方米	350.00	180.00	
14	停车位改造	116.00				116.00	平方米	3,625.00	320.00	
15	机动车充电桩	150.00				150.00	个	60.00	25,000.00	
16	非机动车停车棚	24.00				24.00	平方米	600.00	400.00	
17	非机动车充电桩	45.00				45.00	个	300.00	1,500.00	
18	围墙	2.85				2.85	米	150.00	190.00	
19	其他辅助设施	2.00				2.00	处	1.00	20,000.00	
(七)	福祿园	2,378.26	0.00	0.00	0.00	2,378.26				
1	社区附属用房改造	431.84				431.84	平方米	7,197.34	600.00	
2	外立面及屋面防水	531.22				531.22	平方米	26,560.80	200.00	
3	综合管线改造	1,056.00				1,056.00	米	13,200.00	800.00	
4	消防设施改造	315.00				315.00	平方米	26,250.00	120.00	
5	停车位改造	19.20				19.20	平方米	600.00	320.00	
6	机动车充电桩	25.00				25.00	个	10.00	25,000.00	
(八)	康利 C 区	207.82	0.00	0.00	0.00	207.82				
1	外立面及屋面防水	66.29				66.29	平方米	3,314.69	200.00	
2	内部道路改造	51.00				51.00	平方米	1,700.00	300.00	
3	停车位改造	38.40				38.40	平方米	1,200.00	320.00	
4	机动车充电桩	50.00				50.00	个	20.00	25,000.00	
5	其他辅助设施	2.13				2.13	处	1.00	21,300.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
（九）	方兴南北园	3,087.80	0.00	0.00	0.00	3,087.80				
1	外立面及屋面防水	1,542.92				1,542.92	米	77,145.75	200.00	
2	单元门改造	0.50				0.50	平方米	2.00	2,500.00	
3	电梯更新与维修	1,334.00				1,334.00	处	58.00	230,000.00	
4	路灯更换	2.20				2.20	平方米	20.00	1,100.00	
5	消防设施改造	109.98				109.98	米	9,165.00	120.00	
6	停车位改造	43.20				43.20	平方米	1,350.00	320.00	
7	机动车充电桩	55.00				55.00	个	22.00	25,000.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	1,641.89	1,641.89				
1	监理费				270.42	270.42	发改价格〔2007〕670			
2	前期工作费				67.61	67.61	计价格〔1999〕1283 号			
3	建设单位管理费				169.01	169.01	财建〔2016〕504 号			
4	勘察设计费				676.06	676.06	计价格〔2002〕10 号			
5	施工图审查费				54.08	54.08	合价房〔2013〕63 号			
6	节能审查费				8.00	8.00	合价商[2015]34 号			
7	水土保持编制费				10.00	10.00	按市场价暂估			
8	水土保持补偿费				48.68	48.68	按市场价暂估			
9	第三方检测费				135.21	135.21	按市场价暂估			
10	工程造价咨询费				202.82	202.82	皖价服【2007】86 号文			
三	预备费	0.00	0.00	0.00	1,884.01	1,884.01				
1	基本预备费（5%）				1,884.01	1,884.01	计投资〔1999〕1340 号			
四	建设期利息和发行费用				579.00	579.00				
1	建设期利息				561.00	561.00				

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2	发行费用				18.00	18.00				
五	工程总投资	33,802.80	0.00	0.00	4,104.90	37,907.70				

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金和发行项目政府专项债券构成，其中：资本金 19,907.7 万元，占总投资比例 52.52%，发行专项债券 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%，2025 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元。

3、资金使用计划

本项目 2025 年计划投资 18,000.00 万元，2026 年计划投资 19,907.70 万元。本项目未竣工前债券利息和发行费用全部由财政资金支付。项目竣工进入运营期后，以项目收益为债券本息的偿债来源。

表 5-2 资金使用计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2025 年	2026 年
一	总投资	37,907.70	18,000.00	19,907.70
1	建设投资	37,328.70	17,860.00	19,468.70
2	建设期发债利息	561.00	132.00	429.00
3	债券发行费用	18.00	8.00	10.00
二	资金筹措	37,907.70	18,000.00	19,907.70
1	发行债券	18,000.00	8,000.00	10,000.00
2	资本金	19,907.70	10,000.00	9,907.70
2.1	用于项目投资	19,328.70	9,860.00	9,468.70
2.2	用于建设期债券利息	561.00	132.00	429.00

序号	项目	合计	建设期	
			2025 年	2026 年
2.3	用于债券发行费用	18.00	8.00	10.00

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（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) 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）计算期

本项目预计于 2025 年 4 月开工，2026 年 3 月竣工验收，2027 年 4 月开始运营。2025 年拟发行专项债券 8000 万元，2026 年拟发行专项债券 10000 万元。因此计算期限按 22 年计算，计算期第一至第二年（2025 年至 2026 年）为建设期，计算期第三年至第二十二年（2027 年至 2046 年）为运营期，基于谨慎性考虑，计算期第二十二年（2046 年）项目收入成本及收益按半年计算。

（3）收入测算

根据合肥市国民经济和社会发展统计公报，合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.1%，2022 年 GDP 增速为 3.5%，2023 年 GDP 增速为 5.8%，近三年平均年 GDP 增速

为 6.13%。基于谨慎性考虑，经营收入费用按照每三年增长 5.00%。

合肥海恒控股集团有限公司作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区附属用房属于国有资产，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区附属用房租赁收入、停车位收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

本项目收入包括社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入，具体计算如下。

1) 社区附属用房租金收入

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》，项目共改造 64,669.18 平方米社区附属用房，改造完成后将其中的 25,877.07 平方米社区附属用房对外出租，该部分社区附属用房具体位置如下：临湖社区吉园 6,261.87 平方米、临湖社区祥园 2,437.4 平方米、临湖社区如园 6,633.2 平方米、滨河松园 8,840.00 平方米、福祿园 1,704.6 平方米。

合肥海恒控股集团有限公司作为本项目实施主体，统筹项目建设与运营，收益归属项目实施主体。本项目改造的共计 25,877.07 平方米的社区附属用房取得的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

关于合经区南区老旧小区改造提升建设项目收益的说明

合经区南区老旧小区改造提升建设项目主要包含临湖社区吉园、祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利C区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，总建筑面积190.62万平方米，共有楼栋140楼，居住户数16477户。项目范围内待改造的社区附属用房面积为64669.18平方米（改造完成后的25877.07平方米社区附属用房用于对外出租）、停车位改造31335.00平方米（1740个）、机动车充电桩516个。

合肥海恒控股集团有限公司作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区附属用房属于国有资产，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区附属用房租赁收入、停车位收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

特此说明。

社区附属用房情况汇总表

序号	名称	社区附属用房（平方米）	备注
1	临湖社区吉园	6261.87	
2	临湖社区祥园	2437.40	
3	临湖社区如园	6633.20	
4	滨河松园	8840.00	
5	福禄园	1704.60	
合计		25877.07	

合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室

合肥经济技术开发区财政局

2024年11月27日

通过 58 同城查询，合肥市经开区小区附属用房的日租金为 1.2 至 1.39 元/平方米不等，同时，参考本项目实施主体在项目同地段小区附属用房租赁情况，日租金为 1.18 至 6.05 元/平方米不等。基于谨慎性考虑，综合项目所处位置为成熟社区，周边配套设施完善，小区入住率较高，本项目实施主体在项目同地段小区附属用房出租率可达 96.57%。本项目社区附属用房日租金按照 1.2 元/平方米（月租金 36.00 元/月/平方米）计算，并保持每三年增长 5.00%。预计项目建成后运营首年出租率为 70.00%，以后每年出租率增加 10.00%，直至出租率达 90.00%后，维持以后年度不变。


58 同城查询截图：

58同城·房产

经开区信地华地城

Q 经开区商业门面

搜房源




社区底商 1层
刘真龙 广吉商业

1000㎡
建筑面积

4万/月
1.33元/㎡/天

社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区




((优选)) 经开汇林园商业街旺铺小吃店转让，行业不限
经开-芙蓉路 | 汇林园(南区)天都路商铺 | 经营中
临街门面 1-2层
王璐 优选店面

120㎡
建筑面积

4800元/月
1.33元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 价格可面议




(铺优商业) 小区大门口沿街整体转让或分租120平都...
经开-明珠广场 | 尚泽大都会石门路商铺 | 经营中
临街门面 1层
殷素丽 合肥铺优

200㎡
建筑面积

8330元/月
1.39元/㎡/天

临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区




旺铺整转！蜀山区合肥学院商业街阿明酸菜鱼小吃小炒...
经开-南艳湖 | 阿明酸菜鱼(合肥大学店)-合肥市蜀山区 | 经营中
临街门面 1-2层
孙利 腾铺

120㎡
建筑面积

4500元/月
1.25元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V



繁华新园商铺转租44平起
经开-禹洲天玺 | 繁华新园长古路商铺 | 空置中
临街门面 1-2层
朱纪伟 卓乐商业

700㎡
建筑面积

2.52万/月
1.2元/㎡/天

临街门面 临街 可明火 上水 下水 价格可面议 随时入驻

本项目实施主体在项目同地段小区附属用房租赁合同 1:

第二部分 合同正文

第一条 房屋位置、面积及现状

甲方出租给乙方的房屋位于合肥经济技术开发区锦绣社区紫云花园 2#楼 110房屋，出租房屋的建筑面积约 52.31 平方米。

第二条 租赁期限、用途

2.1 租赁期限 3 年，自 2023 年 7 月 18 日起至 2026 年 7 月 17 日止。

2.2 乙方租赁房屋用于 商业，租赁房屋使用需符合《合肥市服务业环境保护管理办法》（合肥市人民政府第 142 号令）及甲方有关不得经营相关行业的规定（如有）。

2.3 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应按期无条件交还，甲方将依法重新选择承租方。

1

合肥海恒资产运营管理有限公司房屋租赁合同

第三条 租金、履约保证金及支付方式

3.1 按 52.31 平方米的面积作为计租面积，租金标准按照第一年为 35.54 元/月·平方米，或 / 元/月·套，以后每 一 年租金均在前一年租金标准上递增 3 %。

本项目实施主体在项目同地段小区附属用房租赁合同 2:

... 达成如下条款，以期共同遵守。

第二部分 合同正文

第一条 房屋位置、面积及现状

1.1 甲方出租给乙方的房屋位于合肥经济技术开发区海恒社区福祿园 139#门面房 102房屋，出租房屋的建筑面积约80.62平方米。

1.2 出租房屋的现状：

甲方按房屋现状交付乙方，乙方确认已对租赁房屋进行实地查看，同意按现状接收房屋。

第二条 租赁期限、用途

2.1 租赁期限3年，自2021年8月16日起至2024年8月15日止。

2.2 租赁房屋使用需符合《合肥市服务业环境保护管理办法》（合肥市

合肥海恒资产运营管理有限公司房屋租赁合同

人民政府第 142 号令）

2.3 租赁期满，甲方将收回出租房屋，乙方应按期无条件交还，甲方将依法重新选择承租方。

第三条 租金及支付方式

3.1 租金标准按照第一年为57.21元/月·平方米，或1元/月·套，以后每年租金均在前一年租金标准上递增3%。

3.2 租金每 3 个月为一个计算周期(自租赁期限开始日起算)，乙方应在本合同签订之日支付第一期租金(大写)：1 仟 1 佰 1 拾 壹 万 叁 仟 捌 佰 叁 拾 陆 元 捌 角 壹 分 (¥ 13836.81 元)，以后每期租金，乙方应在每个租金计算周期开始前 30 日内向甲方支付。考虑到乙方需进行装修，租赁开始后第一年，甲方同意免收乙方1个月的租金，免租期间仅免租金，

本项目实施主体在项目同地段小区附属用房租赁合同 3:

第二部分 合同正文

第一条 房屋位置、面积及现状

甲方出租给乙方的房屋位于合肥经济技术开发区临湖社区临湖综合商铺 S3-110房屋,出租房屋的建筑面积约22平方米。

第二条 租赁期限、用途

2.1 租赁期限3年,自2023年9月1日起至2026年8月31日止。

2.2 乙方租赁房屋用于商业,租赁房屋使用需符合《合肥市服务业环境保护管理办法》(合肥市人民政府第 142 号令)及甲方有关不得经营相关行业的规定(如有)。

2.3 租赁期满,甲方有权收回出租房屋,乙方应按期无条件交还,甲方将依法重新选择承租方。

1

合肥海恒资产运营管理有限公司房屋租赁合同

第三条 租金、履约保证金及支付方式

3.1 按22平方米的面积作为计租面积,租金标准按照第一年为181.63元/月·平方米,或1元/月·套,以后每一年租金均在前一年租金标准上递增0%。

3.2 租金每 3 个月为一个计算周期(自租赁期限开始日起算),乙方应在本合同签订之日支付第一期租金(大写):1仟1佰1拾壹万壹仟玖佰捌拾柒元伍角捌分(¥11987.58元),以后每期租金,乙方应在每个租金计算周期开始前 30 日内向甲方支付。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）社区附属用房租金收入为
 $1.2*30*12*25877.07*70.00\%/10000=782.52$ 万元。

表 6-1 社区附属用房租金收入测算表

单位：人民币万元

	年度	出租率	出租面积 (m²)	租赁价格 (元/m²/月)	社区附属用房租金收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	70%	25,877.07	36.00	782.52
	第四年	80%	25,877.07	36.00	894.31
	第五年	90%	25,877.07	36.00	1,006.10
	第六年	90%	25,877.07	37.80	1,056.41
	第七年	90%	25,877.07	37.80	1,056.41
	第八年	90%	25,877.07	37.80	1,056.41
	第九年	90%	25,877.07	39.69	1,109.23
	第十年	90%	25,877.07	39.69	1,109.23
	第十一年	90%	25,877.07	39.69	1,109.23
	第十二年	90%	25,877.07	41.67	1,164.56
	第十三年	90%	25,877.07	41.67	1,164.56
	第十四年	90%	25,877.07	41.67	1,164.56
	第十五年	90%	25,877.07	43.75	1,222.69
	第十六年	90%	25,877.07	43.75	1,222.69
	第十七年	90%	25,877.07	43.75	1,222.69
	第十八年	90%	25,877.07	45.94	1,283.90
	第十九年	90%	25,877.07	45.94	1,283.90
	第二十年	90%	25,877.07	45.94	1,283.90
	第二十一年	90%	25,877.07	48.24	1,348.17
	第二十二年	90%	25,877.07	48.24	674.09
	合计				22,215.56

（2）停车位收入

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》，本项目停车位改造 31,335.00 平方米（停车位 1,740.00 个）。本项目收取的停车收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

根据《合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准》：“小型车地面停车位收费标准为 30 至 160 元/月·辆”。基于谨慎性考虑，本项目停车位按照低值 30.00 元/月计算，并按每三年增长 5%计算。

合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准

定价形式：政府指导价

类型	停放形式	车 型	收费标准 (元/月·辆)	备 注
机 动 车	地面车位	小型车	30	住宅小区未规划建设地下车库，或规划建设地下车位配比率≤30%（包括地面室内停车位，下同）
		中型车	50	
		小型车	80	
		中型车	100	住宅小区有规划建设地下车库，车位配比率>30%且≤75%
		小型车	160	
		中型车	180	住宅小区有规划建设地下车库，车位配比率>75%
	室内车库（地下、地上）车位	小、中型车	180	
			50	含物业综合服务费 50 元
	立体机械升降式停车位	小、中型车	220	已售产权或使用权
			70	含物业综合服务费 70 元
非 机 动 车	购买地面独立车库		30	已售产权或使用权
	业主共用车库	摩托车	15	包含燃油车
	室内	自行车	5	
		电动车	7	电动车代充电服务费由物业服务企业与业主协商
		三轮车	15	包括机动三轮车、非机动三轮车

说明：1、上述费用包括物业综合服务费、公共设施运行费和日常维护费等。
2、小型车，乘坐人数≤9人，蓝牌；中型车，乘坐人数10—19人，黄牌。
3、室内地下、地上公共车库，车位不得强行销售，不得拒绝业主租赁使用。

根据现有停车位使用情况，预计本项目运营期第一年（2027 年）停车位使用率为 70.00%，第二年（2028 年）停车位使用率为 80.00%，第三年（2029 年）停车位使用率为 90.00%，第四年（2030 年）及以后停车位使用率为 95.00%。

经 计 算 ， 本 项 目 运 营 期 第 一 年 （ 2027 年 ） 停 车 位 收 入 为 $1740 \times 30.00 \times 12 \times 70.00\% / 10000 = 43.85$ 万元。

表 6-2 停车位收入测算表

单位：人民币万元

	年度	使用率	停车位数量	收费价格 (元/个/月)	停车位收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	70%	1,740.00	30.00	43.85
	第四年	80%	1,740.00	30.00	50.11
	第五年	90%	1,740.00	30.00	56.38
	第六年	95%	1,740.00	31.50	62.48
	第七年	95%	1,740.00	31.50	62.48

	年度	使用率	停车位数量	收费价格 (元/个/月)	停车位收入
	第八年	95%	1,740.00	31.50	62.48
	第九年	95%	1,740.00	33.08	65.62
	第十年	95%	1,740.00	33.08	65.62
	第十一年	95%	1,740.00	33.08	65.62
	第十二年	95%	1,740.00	34.73	68.89
	第十三年	95%	1,740.00	34.73	68.89
	第十四年	95%	1,740.00	34.73	68.89
	第十五年	95%	1,740.00	36.47	72.34
	第十六年	95%	1,740.00	36.47	72.34
	第十七年	95%	1,740.00	36.47	72.34
	第十八年	95%	1,740.00	38.29	75.95
	第十九年	95%	1,740.00	38.29	75.95
	第二十年	95%	1,740.00	38.29	75.95
	第二十一年	95%	1,740.00	40.20	79.74
	第二十二年	95%	1,740.00	40.20	39.87
	合计				1,305.79

(3) 机动车充电桩（服务费）收入

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》，项目共设置机动车充电桩 516 个，新增直流充电桩功率为 60KW。

合肥充电桩大全	合肥充电桩大全
<p>天海路与翡翠路交叉口向西行驶700米</p> <p>合肥南岗梁墩村委会充电站</p> <p>充电桩数：快充：2个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:0.7793</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.5000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市肥西县梁墩路行驶至南岗镇梁墩回民村村民委员会</p> <p>合肥工业大学新校区停车场充电站</p> <p>充电桩数：快充：4个，慢充：12个</p> <p>充电费：00:00~24:00:0.5703</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.5000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市蜀山区翡翠路420号</p>	<p>合肥凤阳一村充电站</p> <p>充电桩数：快充：3个，慢充：0个</p> <p>充电费：00:00~24:00:0.7793</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市瑶海区全椒路66号</p> <p>合肥文忠苑沿街充电站</p> <p>充电桩数：快充：3个，慢充：0个</p> <p>充电费：00:00~24:00:0.7793</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米</p> <p>合肥方兴社区充电站</p> <p>充电桩数：快充：0个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p>

充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过调查合肥市现有充电桩收费情况，充电桩收费为 0.5 元/度至 0.6 元/度。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.50 元/度。

本项目范围内总建筑面积 190.62 万平方米，共有楼栋 140 楼，居住户数 16,477 户，居住人口约 5 万人。根据政府网站安徽应急管理厅公开信息显示，截止 2024 年 3 月，经开区芙蓉社区电动车保有量 29,252 辆。芙蓉社区人口约 17 万，则每万人持有电动汽车数约 1,721 辆，由此估算本项目范围内电动汽车数量约 $1,721 \times 5 = 8,605$ 辆。

据统计，电动汽车日常充电频率一般为 3 至 7 天，快充次均充电时长按不同车型以及续航里程为 1 小时至 2 小时。基于谨慎性考虑，按电动汽车每 6 天充电一次，次均充电时间为 1.5 小时，估算项目范围内电动汽车日充电时间为 $8,605 / 6 \times 1.5 = 2,151$ 小时。本项目充电桩数量为 516 个，则日使用时间按 4 小时（ $2,151 / 516 = 4.17$ ）计算。

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

随着人均生活水平提高和人口数量增加，新能源汽车保有量也逐年增加，对于充电桩的使用率也将逐年升高。预计本项目运营期首年充电桩的使用率为 40.00%，之后每年使用率增加 10.00%，直至使用率达 60.00% 后，维持以后年度不变。

全面摸排，建立台账。芙蓉社区城管部牵头开展住宅小区电动自行车停放、充电场所地毯式排查登记、建立台账工作。截至目前，芙蓉社区 49 个住宅小区电动车保有量 29252 辆、集中非机动车停车场所 281 个、电动车充电场所 493 个。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）机动车充电桩（服务费）收入为

$516 \times 30.00 \times 4 \times 365 \times 40.00\% / 10,000 = 904.03$ 万元。

表 6-3 机动车充电桩（服务费）收入测算表

单位：人民币万元

	年度	使用率	充电桩数量	收费价格 (元/小时)	日均充电时长	机动车充电桩 (服务费)收入
建设期	第一年					
	第二年					
运营期	第三年	40%	516.00	30.00	4.00	904.03
	第四年	50%	516.00	30.00	4.00	1,130.04
	第五年	60%	516.00	30.00	4.00	1,356.05
	第六年	60%	516.00	31.50	4.00	1,423.85
	第七年	60%	516.00	31.50	4.00	1,423.85
	第八年	60%	516.00	31.50	4.00	1,423.85
	第九年	60%	516.00	33.08	4.00	1,495.27
	第十年	60%	516.00	33.08	4.00	1,495.27
	第十一年	60%	516.00	33.08	4.00	1,495.27
	第十二年	60%	516.00	34.73	4.00	1,569.85
	第十三年	60%	516.00	34.73	4.00	1,569.85
	第十四年	60%	516.00	34.73	4.00	1,569.85
	第十五年	60%	516.00	36.47	4.00	1,648.50
	第十六年	60%	516.00	36.47	4.00	1,648.50
	第十七年	60%	516.00	36.47	4.00	1,648.50
	第十八年	60%	516.00	38.29	4.00	1,730.77
	第十九年	60%	516.00	38.29	4.00	1,730.77
	第二十年	60%	516.00	38.29	4.00	1,730.77
	第二十一年	60%	516.00	40.20	4.00	1,817.10
	第二十二年	60%	516.00	40.20	4.00	908.55
	合计					29,720.49

(4) 收入汇总

表 6-4 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	社区附属用房租金收入	停车位收入	充电桩（服务费）收入	合计
第一年				
第二年				
第三年	782.52	43.85	904.03	1,730.40
第四年	894.31	50.11	1,130.04	2,074.46
第五年	1,006.10	56.38	1,356.05	2,418.53
第六年	1,056.41	62.48	1,423.85	2,542.74
第七年	1,056.41	62.48	1,423.85	2,542.74
第八年	1,056.41	62.48	1,423.85	2,542.74
第九年	1,109.23	65.62	1,495.27	2,670.12
第十年	1,109.23	65.62	1,495.27	2,670.12
第十一年	1,109.23	65.62	1,495.27	2,670.12
第十二年	1,164.56	68.89	1,569.85	2,803.30
第十三年	1,164.56	68.89	1,569.85	2,803.30
第十四年	1,164.56	68.89	1,569.85	2,803.30
第十五年	1,222.69	72.34	1,648.50	2,943.53
第十六年	1,222.69	72.34	1,648.50	2,943.53
第十七年	1,222.69	72.34	1,648.50	2,943.53
第十八年	1,283.90	75.95	1,730.77	3,090.62
第十九年	1,283.90	75.95	1,730.77	3,090.62
第二十年	1,283.90	75.95	1,730.77	3,090.62
第二十一年	1,348.17	79.74	1,817.10	3,245.01
第二十二年	674.09	39.87	908.55	1,622.51
合计	22,215.56	1,305.79	29,720.49	53,241.84

2、项目成本

债券存续期内，本项目成本包含付现运营成本、固定资产折旧费和财务费用。

（1）付现运营成本

本项目付现运营成本由燃料动力费、工资福利费、维修费用和其他费用构成。

债券存续期内运营成本合计 10,731.22 万元。

1）燃料动力费

本项目为老旧小区改造项目，仅考虑公共区域和办公人员日常水电费。

①水费

根据《用水量分析表》，本项目年用水量为 9.64 万 m³，具体详见下表。根据合肥市现行水价，非居民用水价格为 3.40 元/吨。基于谨慎性考虑，本项目水价为 3.40 元/吨，考虑物价提升，并保持每三年增长 5%测算。

用水量分析表

序号	用水工程	数量	用水量标准	使用时间(h)	小时变化系数	用水量	
						最高日 (m³/d)	最大时 (m³/h)
1	工作人员	15 人	220L/人·d	12	1.5	3.3	0.41
2	公共区域	148385.00m²	2L/m²·d	8	1	296.77	37.10
3	未预见水量	10%				30.01	
	合计					330.08	

该项目年用水量：330.08×365×0.8/10000=9.64 万 m³。

到户水价结构明细表							单位：元/立方米	
序号	用水性质	基本水价	*污水处理费	*水资源费	*生活垃圾处理费	到户价格	用水行业分类	
1	居民(一级)	1.78	0.95	0.12	0.3	3.15	居民住宅生活用水	第一级水量基数为每户每年152立方米(含)
	居民(二级)	2.67	0.95	0.12	0.3	4.04		第二级水量基数为每户每年152-240立方米(含)
	居民(三级)	5.34	0.95	0.12	0.3	6.71		第三级水量基数为每户每年240立方米以上
	居民二次供水(一级)	2.83	0.95	0.12	0.3	4.20		
	居民二次供水(二级)	3.72	0.95	0.12	0.3	5.09		
	居民二次供水(三级)	6.39	0.95	0.12	0.3	7.76		
	居民(非阶梯)	1.93	0.95	0.12	—	3.00	福利院(敬老院)用水、学校教学和学生生活用水	
	居民(非阶梯)	1.93	0.95	0.12	0.3	3.30	居民住宅生活用水	
	居民二次供水(非阶梯)	2.98	0.95	0.12	—	4.05	福利院(敬老院)用水、学校教学和学生生活用水	
	居民二次供水(非阶梯)	2.98	0.95	0.12	0.3	4.35	居民住宅生活用水	
2	非居民(行政事业)	1.88	1.4	0.12	3.40		行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	
	非居民(工业企业)	1.88	1.4	0.12	3.40		工业生产企业用水	
	非居民(经营服务)	1.88	1.4	0.12	3.40		经营服务类企业用水	
3	特种	7.48	1.4	0.12	9.00		洗车、洗浴、娱乐业、工程施工用水	

备注

1.根据《合肥市人民政府办公厅关于调整我市污水处理费、水资源费征收标准和理顺城市供水价格的通知》(合政办〔2015〕53号)实行现行水价。

2.根据《合肥市人民政府关于印发合肥市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知》(合政〔2018〕155号)，城市生活垃圾处理费由城市供水企业随水费一起代为征收。代收标准：居民住宅生活用水按用水量计价征收，每吨水0.3元。

3.*属代收费用。

②电费

根据下表《用电量测算表》，本项目年耗电量为 203.62 万 kwh，具体如下。

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）文件，工商业及其他用电为 0.5942 至 0.6342 元/千瓦时，本项目电价按照 0.65 元/千瓦时，考虑物价提升，按照每三年增长 5%测算。

用电量测算表

序号	名称	数量（m³）	负荷指标（W/m²）	需要系数	平均功率因素	年工作天数（天）	日工作时长（h）	用电量（万 kwh）
1	公共区域	148385.00	10	0.45	0.75	365	12	219.35
2	预估配备人员 15 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；							1.10
	合计							220.45

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
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。								

经计算，运营期第一年（2027 年）的水电费为 9.64*3.40+220.45*0.65=176.07 万元。

2）工资福利费

本项目建成后预计新增劳动定员 15 人，参照近一年合肥市 2023 年全市城镇

私营单位就业人员年平均工资 64,810.00 元，结合合肥市年人均工资水平及福利费，基于谨慎性考虑，本项目年工资福利按 8.00 万元，考虑到物价上涨因素，保持每三年增长 5%计算。

2023年，全市城镇私营单位就业人员年平均工资64810元，比上年增加1953元，增长3.1%，增速比2022年回落0.3个百分点。城镇私营单位中，大部分是中小企业，2023年，全市持续加大对中小企业税收、贷款等政策支持力度，保障了城镇私营单位平均工资稳定增长。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）人员经费为 $15 \times 8.00 = 120.00$ 万元。

3）维修费用

项目建成后需对房屋、停车位、充电桩等配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00%进行估算。

本项目总投资为 37,907.70 万元，其中机动车充电桩投资成本 1,290.00 万元，机动车充电桩折旧年限按 15 年计算，其余部分折旧年限按 30 年计算，残值率均为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额 $= 1,290.00 \times (1 - 5\%) / 15 + (37,907.70 - 1,290.00) \times (1 - 5\%) / 30 = 1,245.56$ 万元。

同时，考虑机动车充电桩的使用寿命，预计运营期第十五年（2041 年）对机动车充电桩进行更换，更换成本 1,290.00 万元。

经计算，运营期第一年（2027 年）维修费为 $1,245.56 \times 5.00\% = 62.28$ 万元。运营期第十五年（2041 年）维修费为 $1,245.56 \times 5.00\% + 1,290.00 = 1,352.28$ 万元。

4）其他费用

其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施以及其他维护费用组成，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 3.00%计算。

经计算，运营期第一年（2027 年）其他费用为 $1,730.40 \times 3.00\% = 51.91$ 万元。

（2）固定资产折旧费

本项目总投资为 37,907.70 万元，其中机动车充电桩投资成本 1,290.00 万元，机动车充电桩折旧年限按 15 年计算，其余部分折旧年限按 30 年计算，残值率均为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额 $= 1,290.00 \times (1 - 5\%) / 15 + (37,907.70 - 1,290.00) \times (1 - 5\%) / 30 = 1,245.56$ 万元。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）固定资产折旧费为 24,288.42 万元。

（3）财务费用

1) 利息支出

本项目计划发行债券 18,000.00 万元，占项目总投资的 47.48%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 8,000.00 万元，发债利率按 3.30% 计算；2026 年计划发行 10,000.00 万元，发债利率按 3.30% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）利息支出为 11,319.00 万元。

2) 发行费用

本项目计划申请政府专项债券 18,000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1.00‰ 计算，发行费用为 $18,000.00 \times 1.00\text{‰} = 18.00$ 万元。

经计算，发行费用为 18.00 万元。

备注：本项目发行费用已计入项目总投资中，在计算期内（2027 年至 2046

年)不重复计算。

(4) 成本汇总

表 6-5 债券存续期项目成本测算表

单位：人民币万元

	年度	燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他费用	付现运营成本合计	固定资产折旧费	财务费用 (不含建设期利息)	项目成本合计
建设期	第一年								
	第二年								
运营期	第三年	176.07	120.00	62.28	51.91	410.26	1,245.56	594.00	2,249.82
	第四年	176.07	120.00	62.28	62.23	420.58	1,245.56	594.00	2,260.14
	第五年	176.07	120.00	62.28	72.56	430.91	1,245.56	594.00	2,270.47
	第六年	184.32	126.00	62.28	76.28	448.88	1,245.56	594.00	2,288.44
	第七年	184.32	126.00	62.28	76.28	448.88	1,245.56	594.00	2,288.44
	第八年	184.32	126.00	62.28	76.28	448.88	1,245.56	594.00	2,288.44
	第九年	192.67	132.30	62.28	80.10	467.35	1,245.56	594.00	2,306.91
	第十年	192.67	132.30	62.28	80.10	467.35	1,245.56	594.00	2,306.91
	第十一年	192.67	132.30	62.28	80.10	467.35	1,245.56	594.00	2,306.91
	第十二年	203.32	138.90	62.28	84.10	488.60	1,245.56	594.00	2,328.16
	第十三年	203.32	138.90	62.28	84.10	488.60	1,245.56	594.00	2,328.16
	第十四年	203.32	138.90	62.28	84.10	488.60	1,245.56	594.00	2,328.16

	年度	燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他费用	付现运营成本合计	固定资产折旧费	财务费用 (不含建设期利息)	项目成本合计
	第十五年	214.07	145.80	62.28	88.31	510.46	1,245.56	594.00	2,350.02
	第十六年	214.07	145.80	62.28	88.31	510.46	1,245.56	594.00	2,350.02
	第十七年	214.07	145.80	1,352.28	88.31	1,800.46	1,245.56	594.00	3,640.02
	第十八年	224.91	153.15	62.28	92.72	533.06	1,245.56	594.00	2,372.62
	第十九年	224.91	153.15	62.28	92.72	533.06	1,245.56	594.00	2,372.62
	第二十年	224.91	153.15	62.28	92.72	533.06	1,245.56	594.00	2,372.62
	第二十一年	235.85	160.80	62.28	97.35	556.28	1,245.56	462.00	2,263.84
	第二十二年	117.92	80.40	31.14	48.68	278.14	622.78	165.00	1,065.92
	合计	3,939.85	2,689.65	2,504.46	1,597.26	10,731.22	24,288.42	11,319.00	46,338.64

3、相关税费

1)增值税:本项目停车位收入和社区附属用房出租收入的增值税税率为 9%,充电桩收入(服务费)的增值税税率为 13%。

备注:期初可抵扣增值税进项税以工程费用为计算基数,增税税率为 9%;运营期增值税进项税以燃料动力费、维修费用为计算基数,电费增值税税率为 13%,水费增值税税率为 9%,维修费用增值税税率 9%(其中充电桩更换成本增值税税率 13%)。

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

备注:本项目位于合肥市经开区,城市建设维护税税率为 7%。

3)关于教育费附加的税率:

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

4)关于地方教育费附加的税率:

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

5)关于房产税的税率:

房产税为社区附属用房租金收入的 12%。

6)企业所得税税率为 25%,亏损年度亏损额可结转以后五年内弥补。

经测算，债券存续期内本项目应交增值税为 1,892.26 万元，城建税为 132.45 万元，教育费附加为 56.75 万元，地方教育费附加为 37.85 万元，房产税为 2,445.77 万元，所得税为 694.11 万元，税费合计为 5,259.19 万元。

表 6-6 债券存续期税费测算表

单位：人民币万元

	年度	增值税				城建税	教育费附加	地方教育费附加	房产税	所得税	税金合计
		销项税额	进项税额	期初可抵扣 进项税额	应交增值税						
建设期	第一年										
	第二年		2,791.06								
运营期	第三年	172.24	24.33	2,791.06					86.15		86.15
	第四年	207.98	24.33	2,643.15					98.46		98.46
	第五年	243.73	24.33	2,459.50					110.76		110.76
	第六年	256.19	25.23	2,240.10					116.30		116.30
	第七年	256.19	25.23	2,009.14					116.30		116.30
	第八年	256.19	25.23	1,778.18					116.30		116.30
	第九年	269.03	26.13	1,547.22					122.12	60.27	182.39
	第十年	269.03	26.13	1,304.32					122.12	60.27	182.39
	第十一年	269.03	26.13	1,061.42					122.12	60.27	182.39
	第十二年	282.45	27.30	818.52					128.21	86.73	214.94
	第十三年	282.45	27.30	563.37					128.21	86.73	214.94

	年度	增值税				城建税	教育费附加	地方教育费附加	房产税	所得税	税金合计
		销项税额	进项税额	期初可抵扣 进项税额	应交增值税						
	第十四年	282.45	27.30	308.22					128.21	86.73	214.94
	第十五年	296.58	28.47	53.07	215.04	15.05	6.45	4.30	134.61	54.51	429.96
	第十六年	296.58	28.47		268.11	18.77	8.04	5.36	134.61	39.65	474.54
	第十七年	296.58	176.88		119.70	8.38	3.59	2.39	134.61		268.67
	第十八年	311.40	29.65		281.75	19.72	8.45	5.64	141.35		456.91
	第十九年	311.40	29.65		281.75	19.72	8.45	5.64	141.35		456.91
	第二十年	311.40	29.65		281.75	19.72	8.45	5.64	141.35		456.91
	第二十一年	326.95	30.84		296.11	20.73	8.88	5.92	148.42	79.81	559.87
	第二十二年	163.47	15.42		148.05	10.36	4.44	2.96	74.21	79.14	319.16
	合计	5,361.32	3,469.06		1,892.26	132.45	56.75	37.85	2,445.77	694.11	5,259.19

4、项目利润

综合以上项目收入、项目成本、相关税费预测结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期内（2027 年至 2046 年）经营收入为 53,241.84 万元，税金及附加为 2,672.82 万元，增值税为 1,892.26 万元，总成本费用为 46,338.64 万元（付现运营成本为 10,731.22 万元，固定资产折旧费为 24,288.42 万元，财务费用为 11,319.00 万元），所得税为 694.11 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 1,644.01 万元，详细计算内容如下：

表 6-7 债券存续期利润测算表

单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	增值税	税金及附加	固定资产折 旧费	财务费用	利润总额	应纳税所得税	所得税	净利润
建设期	第一年										
	第二年										
运营期	第三年	1,730.40	410.26		86.15	1,245.56	594.00	-605.57			-605.57
	第四年	2,074.46	420.58		98.46	1,245.56	594.00	-284.14			-284.14
	第五年	2,418.53	430.91		110.76	1,245.56	594.00	37.30			37.30
	第六年	2,542.74	448.88		116.30	1,245.56	594.00	138.00			138.00
	第七年	2,542.74	448.88		116.30	1,245.56	594.00	138.00			138.00
	第八年	2,542.74	448.88		116.30	1,245.56	594.00	138.00			138.00
	第九年	2,670.12	467.35		122.12	1,245.56	594.00	241.09	241.09	60.27	180.82
	第十年	2,670.12	467.35		122.12	1,245.56	594.00	241.09	241.09	60.27	180.82
	第十一年	2,670.12	467.35		122.12	1,245.56	594.00	241.09	241.09	60.27	180.82
	第十二年	2,803.30	488.60		128.21	1,245.56	594.00	346.93	346.93	86.73	260.20
	第十三年	2,803.30	488.60		128.21	1,245.56	594.00	346.93	346.93	86.73	260.20
	第十四年	2,803.30	488.60		128.21	1,245.56	594.00	346.93	346.93	86.73	260.20
	第十五年	2,943.53	510.46	215.04	160.41	1,245.56	594.00	218.06	218.06	54.51	163.55
	第十六年	2,943.53	510.46	268.11	166.78	1,245.56	594.00	158.62	158.62	39.65	118.97
	第十七年	2,943.53	1,800.46	119.70	148.97	1,245.56	594.00	-965.16			-965.16
	第十八年	3,090.62	533.06	281.75	175.16	1,245.56	594.00	261.09			261.09

	年度	经营收入	经营成本	增值税	税金及附加	固定资产折 旧费	财务费用	利润总额	应纳税所得税	所得税	净利润
	第十九年	3,090.62	533.06	281.75	175.16	1,245.56	594.00	261.09			261.09
	第二十年	3,090.62	533.06	281.75	175.16	1,245.56	594.00	261.09			261.09
	第二十一年	3,245.01	556.28	296.11	183.95	1,245.56	462.00	501.11	319.22	79.81	421.30
	第二十二年	1,622.51	278.14	148.05	91.97	622.78	165.00	316.57	316.57	79.14	237.43
	合计	53,241.84	10,731.22	1,892.26	2,672.82	24,288.42	11,319.00	2,338.12	2,776.53	694.11	1,644.01

5、项目可偿债收益

综上，项目运营收入扣除相关付现运营成本、相关税费后所产生的项目收益余额为 37,251.43 万元，可以用于偿还债券的本息。项目可偿债收益预测情况如下：

表 6-8 债券存续期项目可偿债收益测算表

单位：人民币万元

	年度	运营收入	付现运营成本	相关税费	可偿债收益 余额
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	1,730.40	410.26	86.15	1,233.99
	第四年	2,074.46	420.58	98.46	2,789.41
	第五年	2,418.53	430.91	110.76	4,666.27
	第六年	2,542.74	448.88	116.30	6,643.83
	第七年	2,542.74	448.88	116.30	8,621.39
	第八年	2,542.74	448.88	116.30	10,598.95
	第九年	2,670.12	467.35	182.39	12,619.33
	第十年	2,670.12	467.35	182.39	14,639.71
	第十一年	2,670.12	467.35	182.39	16,660.09
	第十二年	2,803.30	488.60	214.94	18,759.85
	第十三年	2,803.30	488.60	214.94	20,859.61
	第十四年	2,803.30	488.60	214.94	22,959.37
	第十五年	2,943.53	510.46	429.96	24,962.48
	第十六年	2,943.53	510.46	474.54	26,921.01
	第十七年	2,943.53	1,800.46	268.67	27,795.41
	第十八年	3,090.62	533.06	456.91	29,896.06
	第十九年	3,090.62	533.06	456.91	31,996.71
	第二十年	3,090.62	533.06	456.91	34,097.36
	第二十一年	3,245.01	556.28	559.87	36,226.22
	第二十二年	1,622.51	278.14	319.16	37,251.43
	合计	53,241.84	10,731.22	5,259.19	37,251.43

（二）专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，20 年期，分两期发行，其中 2025

年计划发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 10,000.00 万元。
假设融资利率 3.30%，按半年付息，到期一次偿还本金。债券发行费用按 1‰ 计算。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

表 6-9 债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初债券余额	本期发行	本期还本	期末债券余额	本期付息	发行费用	发行费用及本息合计
第一年		8,000.00		8,000.00	132.00	8.00	140.00
第二年	8,000.00	10,000.00		18,000.00	429.00	10.00	439.00
第三年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第四年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第五年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第六年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第七年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第八年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第九年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十一年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十二年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十三年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十四年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十五年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十六年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十七年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十八年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第十九年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第二十年	18,000.00			18,000.00	594.00		594.00
第二十一年	18,000.00		8,000.00	10,000.00	462.00		8,462.00
第二十二年	10,000.00		10,000.00	-	165.00		10,165.00
合计		18,000.00	18,000.00		11,880.00	18.00	29,898.00

(三) 资金平衡情况

表 6-10 资金平衡情况表

单位：人民币万元

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	可偿债收益
第一年		132.00	8.00	140.00	
第二年		429.00	10.00	439.00	
第三年		594.00		594.00	
第四年		594.00		594.00	
第五年		594.00		594.00	
第六年		594.00		594.00	
第七年		594.00		594.00	
第八年		594.00		594.00	
第九年		594.00		594.00	
第十年		594.00		594.00	
第十一年		594.00		594.00	
第十二年		594.00		594.00	
第十三年		594.00		594.00	
第十四年		594.00		594.00	
第十五年		594.00		594.00	
第十六年		594.00		594.00	
第十七年		594.00		594.00	
第十八年		594.00		594.00	
第十九年		594.00		594.00	
第二十年		594.00		594.00	
第二十一年	8,000.00	462.00		8,462.00	
第二十二年	10,000.00	165.00		10,165.00	
合计	18,000.00	11,880.00	18.00	29,898.00	37,251.43
本息覆盖倍数	1.25				

（四）现金流量表

表 6-11 现金流量表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
一	现金流入	91,149.54	18,000.00	19,907.70	1,730.40	2,074.46	2,418.53	2,542.74	2,542.74	2,542.74	2,670.12	2,670.12
1	业务活动现金流入	53,241.84	-	-	1,730.40	2,074.46	2,418.53	2,542.74	2,542.74	2,542.74	2,670.12	2,670.12
1.1	运营收入	53,241.84		-	1,730.40	2,074.46	2,418.53	2,542.74	2,542.74	2,542.74	2,670.12	2,670.12
2	融资活动现金流入	18,000.00	8,000.00	10,000.00	-							
2.1	债券融资款	18,000.00	8,000.00	10,000.00	-							
3	资本金投入	19,907.70	10,000.00	9,907.70								
二	现金流出	83,217.11	18,000.00	19,907.70	1,090.41	1,113.04	1,135.67	1,159.18	1,159.18	1,159.18	1,243.74	1,243.74
1	业务活动现金流出	15,990.41	-	-	496.41	519.04	541.67	565.18	565.18	565.18	649.74	649.74
1.1	运营成本	10,731.22		-	410.26	420.58	430.91	448.88	448.88	448.88	467.35	467.35
1.2	项目税费	5,259.19		-	86.15	98.46	110.76	116.30	116.30	116.30	182.39	182.39
2	固定资产投资现金流出	37,328.70	17,860.00	19,468.70	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	债券项目投资活动流出	37,328.70	17,860.00	19,468.70								
2.2	其他项目投资活动流出	-										
3	融资活动现金流出	29,898.00	140.00	439.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
3.1	偿还债券本金	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	支付债券利息	11,880.00	132.00	429.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
3.3	支付债券发行费用	18.00	8.00	10.00								
三	当期现金结余	7,932.43	-	-	639.99	961.42	1,282.86	1,383.56	1,383.56	1,383.56	1,426.38	1,426.38

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
四	期初现金		-	-	-	639.99	1,601.41	2,884.27	4,267.83	5,651.39	7,034.95	8,461.33
五	期末现金		-	-	639.99	1,601.41	2,884.27	4,267.83	5,651.39	7,034.95	8,461.33	9,887.71

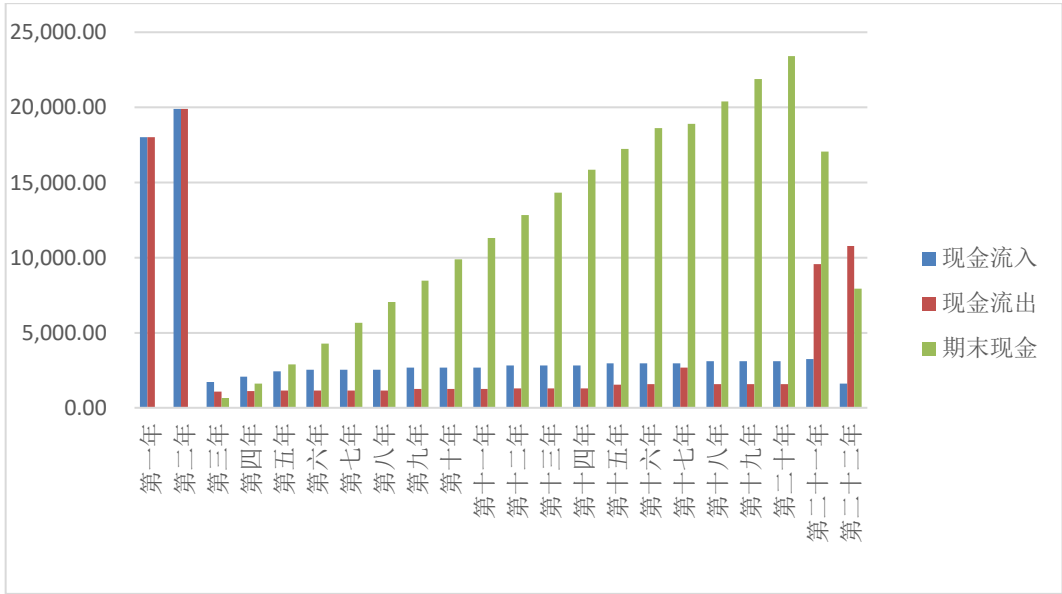
(续上表)

序号	项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十 年	第二十一 年	第二十二 年
一	现金流入	2,670.12	2,803.30	2,803.30	2,803.30	2,943.53	2,943.53	2,943.53	3,090.62	3,090.62	3,090.62	3,245.01	1,622.51
1	业务活动现金流入	2,670.12	2,803.30	2,803.30	2,803.30	2,943.53	2,943.53	2,943.53	3,090.62	3,090.62	3,090.62	3,245.01	1,622.51
1.1	运营收入	2,670.12	2,803.30	2,803.30	2,803.30	2,943.53	2,943.53	2,943.53	3,090.62	3,090.62	3,090.62	3,245.01	1,622.51
2	融资活动现金流入												
2.1	债券融资款												
3	资本金投入												
二	现金流出	1,243.74	1,297.54	1,297.54	1,297.54	1,534.42	1,579.00	2,663.13	1,583.97	1,583.97	1,583.97	9,578.15	10,762.30
1	业务活动现金流出	649.74	703.54	703.54	703.54	940.42	985.00	2,069.13	989.97	989.97	989.97	1,116.15	597.30
1.1	运营成本	467.35	488.60	488.60	488.60	510.46	510.46	1,800.46	533.06	533.06	533.06	556.28	278.14
1.2	项目税费	182.39	214.94	214.94	214.94	429.96	474.54	268.67	456.91	456.91	456.91	559.87	319.16
2	固定资产投资现金流 出												
2.1	债券项目投资活动流 出												
2.2	其他项目投资活动流 出												
3	融资活动现金流出	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	8,462.00	10,165.00
3.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	10,000.00
3.2	支付债券利息	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	462.00	165.00
3.3	支付债券发行费用												

序号	项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年
三	当期现金结余	1,426.38	1,505.76	1,505.76	1,505.76	1,409.11	1,364.53	280.40	1,506.65	1,506.65	1,506.65	(6,333.14)	(9,139.79)
四	期初现金	9,887.71	11,314.09	12,819.85	14,325.61	15,831.37	17,240.48	18,605.01	18,885.41	20,392.06	21,898.71	23,405.36	17,072.22
五	期末现金	11,314.09	12,819.85	14,325.61	15,831.37	17,240.48	18,605.01	18,885.41	20,392.06	21,898.71	23,405.36	17,072.22	7,932.43

专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。期末累计现金结余如下图：

图 6-1 期末累计现金结余图



（五）压力测试

考虑到债券存续期经营净收益变动因素，分析债券本息覆盖倍数如下：

表 6-12 项目债券本息偿还能力评估表

单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
可偿债收益	33,526.29	35,388.86	37,251.43
债券发行费用及还本付息合计	29,898.00	29,898.00	29,898.00
本息覆盖倍数	1.12	1.18	1.25

七、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1、项目施工风险评估

（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、环保等市政基础设施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

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（5）发生工期延期的风险

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。

（6）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

2、项目收益风险评估

（1）经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。项目投入运营后的运营收益对项目整体收益产生直接影响。虽然营销策略会直接影响项目收益的成果，但相对而言日常运营中社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入相对稳定，日常经营性支出则较难控制，涉及人力成本、维修费用等等，变动因素较多。

（2）市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3、项目融资平衡结果风险评估

（1）投资测算不准确风险

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。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

（2）利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。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。

（3）存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（二）风险控制措施

1、工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、合肥市政府沟通协调，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。

（5）针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目

建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

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。要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）财务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。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。

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、还款方式及时点，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。

（4）不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

八、投资者保护措施

（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，项目未来运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的本金和利息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现现金流入，扣除项目运营成本后，本项目可以达到资金平衡，运营收益足够覆盖本项目融资成本，实现偿债来源与融资自求平衡。

（二）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。

（三）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

当地人民政府、财政局以及项目主管单位将持续建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

（四）还款责任与保障

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），合肥市发文《合肥市人民政府关于印发合肥市政府性债务管理暂行办法的通知》（合政〔2017〕115号）、《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市政府性债务风险应急处置预案的通知》（合政办秘〔2017〕30号）、《合肥市人民政府办公室关于印发〈合肥市市本级财政专项资金管理办法〉的通知》（合政办〔2019〕17号）、《合肥市人民政府关于印发〈合肥市政府性债务管理办法〉的通知》（合政〔2019〕119号）文件全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。同时按《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，将通过条件投资计划、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。

（五）本期专项债券投资者保护措施

1、建立完善政府债务风险防控机制

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。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），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。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。

4、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。

5、项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资

产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

九、资金流入流出管理方案

（一）主管部门及职责

财政部门负责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，并按照专项债务风险防控项目主管部门负责督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；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，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案，负责协调募集资金按时偿还本息。

审计部门负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

项目主管部门负责年度募集资金的支付计划安排；负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管；负责对募集资金建设项目的运营收入、工程进度、质量安全、项目资产、项目运营成本等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收；定期对项目资产进行检查和盘点。

项目实施单位承担专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保专项债券资金安全；按期足额偿还募集资金本金、利息；在项目建设期，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、资金使用计划、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；按要求向项目主管部门、财政部门、审计部门和募集资金存

管银行报送募集资金建设项目进度说明和财务报表。

（二）预算管理

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纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。增加专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

专项债券还本支出应当根据当年到期专项债务规模、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。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。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、专项债券对应项目收入应当按照《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。

年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（三）资金使用管理

财政部门、项目主管部门和项目实施单位应加强对专项债券项目收支预算执行管理，按照相关要求做好债券资金拨付使用。专项债券资金下达后，原则上拨付到各项目实施单位。各项目实施单位严格按照项目编制的实施方案内容，依据工程进度和合同约定，依法合规使用资金。项目主管部门和项目实施单位要加快项目建设进度和专项债券资金支付进度。专项债券发行完成前，对已入库并提前告知额度、列入当年发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。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。

合经区南区老旧小区改造提升建设项目资本金将与债券资金同步拨付，其中项目资本金重点用于项目前期准备及部分项目建设支出，专项债资金用于项目实物工作量建设，用于及时拨付工程款项。

合肥海恒控股集团有限公司是债券资金支出进度、安全管理的第一责任人，合肥海恒控股集团有限公司将项目资本金及专项债资金存放于单独开立的项目资金监管专户中，同步要求项目施工单位单独开立项目工程款专户和农民工工资专户，要求按月报送账户支出情况，同步对账户资金支出进行审批，保障资金安全和及时支出。

（四）项目收入管理

项目收入是指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。专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入，扣除支付必需的项目运营成本外，应当全部纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还专项债券本息。项目主管部门、项目实施单位应切实做好项目收入管理。

合经区南区老旧小区改造提升建设项目将保障项目运营中形成的净收入全部用于偿还专项债本息，待专项债本息清偿完毕后，按照相关管理要求办理其他手续或用途。

本项目对应产生收入主要包括社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入等。项目对应收入按照运营管理要求，合肥海恒控股集团有限公司作为收入管理、运营支出、收益上缴的第一责任人。合肥海恒控股集团有限公司将为项目运营收入支出资金单独开立资金管理专户，定期核查项目收入、

支出完成情况，及时对管理政策进行完善，专户资金仅用于项目日常周转经营，不得与其他项目和资金混合使用。在项目平稳运营后，项目行政收入应及时按照非税收入收缴要求，按照项目对应收入科目上缴财政。

（五）偿债计划

项目主管部门、项目实施单位应切实做好专项债券还本付息管理。项目主管部门、项目实施单位每年末将专项债利息缴入财政部门指定账户。专项债对应的项目，从运营期起，根据财政部门的还款通知，将项目收入缴入财政部门指定的账户。

合肥海恒控股集团有限公司将建立项目偿债备付金管理专项账户，对项目未来收益每年定期进行归集，需上缴财政提前偿还本金部分按要求提前偿还，无需提前偿还部分，每年按一定比例计提偿债备付金，专项存放于偿债备付金专户，保障资金偿还能力。

（六）绩效管理

绩效评价应遵循客观、公正、规范、透明的原则，运用科学合理的评价指标、评价标准和评价方法，对资金项目的实施内容、资金项目管理绩效、社会效益等进行全面评价。资金项目与绩效目标应符合政策规定的使用范围及要求，有明确的定量与定性指标，具有可考核性、可评价性。财政部门会同项目主管部门结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应开展项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。同时，优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

（七）监督管理

财政和相关部门要加强对专项债券发行、使用、偿还的管理和监督，配合审计等部门做好对专项债券资金使用情况的审计等工作。

项目主管部门应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。

十、信息披露计划

（一）发行主体资格

根据《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）之规定，地方政府专项债券需由安徽省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为合肥海恒控股集团有限公司，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）发行计划

2025年拟发行专项债券8,000.00万元，2026年拟发行专项债券10,000.00万元。均为20年期，专项债券融资成本均按3.30%估算。

（三）发行场所

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

（四）信息披露

在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、安徽省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（[http:](http://)

//www.chinabond.com.cn/) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

十一、事前绩效评估报告

合经区南区老旧小区改造提升建设项目专项债券

事前绩效评估报告

财政部门：合肥经济技术开发区财政局

主管部门：合肥经济技术开发区建设发展局

实施单位：合肥海恒控股集团有限公司

出具日期：2024年11月27日



目录

一、项目基本情况 3

 (一) 项目背景 3

 (二) 项目情况 6

二、绩效评价工作开展情况 11

 (一) 评估程序 11

 (二) 论证思路及方法 11

 (三) 评价人员组成 11

三、绩效评估分析 12

 (一) 事前绩效评估情况 12

 (二) 绩效目标 19

四、总体结论 21

五、相关建议 21

一、项目基本情况

(一) 项目背景

1、二十大报告明确提出提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理

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

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

实施老旧小区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量、改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。加快棚户区改造，是区委、区政府贯彻落实党的二十大精神、大力促进社会主义和谐社会建设和推动安徽省新型城镇化的重要举措，是解决中低收入和最低收入家庭住房基本需求的德政、民心工程，更是深化城镇住房

制度改革的重要组成部分。

2、推进老旧小区改造或能扩大内需拉动消费

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

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

城镇老旧小区改造，是中央推动的重大民生工程和发展工程。对于逆周期促进经济增长、促进居民居住条件改善、增强社区治理服务能力具有重大的经济和社会意义。短期内可以迅速有效地扩大内需，促进就业，提振经济。长期来看，是补短板、强弱项、惠民生，提升社会治理水平和治理能力的重要举措，应得到高度重视，多措并举、提质提速，促进各地有序推进、稳步落实老旧小区改造工程。

3、政府高度重视城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作

(1) 《“十四五”公共服务规划》(发改社会〔2021〕1946号)

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

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

(2) 《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》

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

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

4、全力推进老旧小区改造民生工程项目的实施

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

提出：城市更新工程。到 2025 年，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。加强对老旧厂区、老旧街区的保护和利用。实施城市生态修复，重点修复被破坏的山体、水体、湿地、绿地、植被等。实施城市功能修补，推动功能设施、公共空间、城市风貌、老旧城区等方面的修补。

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

(二) 项目情况

1、项目名称:

合经区南区老旧小区改造提升建设项目

2、项目类型

城镇老旧小区改造

3、主管单位

合肥经济技术开发区建设发展局

4、实施单位

合肥海恒控股集团有限公司

5、项目建设地址

项目位于合肥市经济技术开发区

6、项目建设内容及规模

本项目为合经区南区老旧小区改造提升建设项目， 主要包含临湖社区吉园、

祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利 C 区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，总建筑面积 190.62 万平方米，共有楼栋 140 楼，居住户数 16,477.00 户，涉及社区附属用房改造 64,669.18 平方米，雨污分流改造 1,450.00 米、外立面及屋面防水 741,542.24 平方米、地库改造提升 112,550.00 平方米、架空层改造 7,000.00 平方米、单元门改造 186.00 处、电梯更新与维修 256.00 部、小区入口（大门）改造 3 处、内部道路改造 10,860.00 平方米、路灯更换 454.00 盏、综合管线改造 14,150.00 米、消防设施改造 135,152.00 平方米、安防设施改造 1,166.00 套、环境提升工程 4,500.00 平方米、停车位改造 31,335.00 平方米、机动车充电桩 516.00 个、非机动车停车棚 6,070.00 平方米、非机动车充电桩 650.00 个、围墙 500.00 米及其他辅助设施 8 处等。

主要技术经济指标表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
(一)	临湖社区吉园			
1	社区附属用房改造	平方米	35,737.28	
2	外立面及屋面防水	平方米	189,647.00	
3	地库改造提升	平方米	2,200.00	
4	单元门改造	处	36.00	
5	内部道路改造	平方米	950.00	
6	消防设施改造	平方米	21,563.00	
7	安防设施改造	套	287.00	
8	停车位改造	平方米	2,200.00	
9	机动车充电桩	个	33.00	
10	非机动车停车棚	平方米	1,500.00	
11	其他辅助设施	处	2.00	
(二)	临湖社区祥园			
1	社区附属用房改造	平方米	2,437.40	
2	外立面及屋面防水	平方米	160,139.00	
3	地库改造提升	平方米	20,900.00	
4	单元门改造	处	42.00	
5	电梯更新与维修	部	79.00	
6	内部道路改造	平方米	1,400.00	
7	路灯更换	盏	47.00	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
8	消防设施改造	平方米	8,500.00	
9	安防设施改造	套	312.00	
10	停车位改造	平方米	2,700.00	
11	机动车充电桩	个	45.00	
12	非机动车停车棚	平方米	1,500.00	
13	其他辅助设施	处	1.00	
(三)	临湖社区如园			
1	社区附属用房改造	平方米	6,633.20	
2	外立面及屋面防水	平方米	117,483.00	
3	地库改造提升	平方米	51,050.00	
4	单元门改造	处	23.00	
5	内部道路改造	平方米	2,190.00	
6	路灯更换	盏	40.00	
7	消防设施改造	平方米	18,870.00	
8	安防设施改造	套	226.00	
9	停车位改造	平方米	400.00	
10	机动车充电桩	个	6.00	
11	非机动车停车棚	平方米	1,800.00	
12	其他辅助设施	处	1.00	
(四)	滨河梦园			
1	社区附属用房改造	平方米	3,195.00	
2	外立面及屋面防水	平方米	65,850.00	
3	地库改造提升	平方米	36,800.00	
4	单元门改造	处	55.00	
5	电梯更新与维修	部	63.00	
6	小区入口（大门）改造	处	2.00	
7	内部道路改造	平方米	4,400.00	
8	路灯更换	盏	195.00	
9	消防设施改造	平方米	20,855.00	
10	安防设施改造	套	243.00	
11	环境提升工程	平方米	4,150.00	
12	停车位改造	平方米	16,150.00	
13	机动车充电桩	个	269.00	
14	非机动车停车棚	平方米	170.00	
15	非机动车充电桩	个	100.00	
16	围墙	米	250.00	
17	其他辅助设施	处	1.00	
(五)	滨河竹园			
1	社区附属用房改造	平方米	628.96	
2	雨污分流改造	米	800.00	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
3	外立面及屋面防水	平方米	56,032.00	
4	地库改造提升	平方米	800.00	
5	架空层改造	平方米	3,000.00	
6	单元门改造	处	14.00	
7	电梯更新与维修	部	28.00	
8	小区入口（大门）改造	处	1.00	
9	内部道路改造	平方米	100.00	
10	路灯更换	盏	95.00	
11	综合管线改造	米	550.00	
12	消防设施改造	平方米	16,580.00	
13	安防设施改造	套	45.00	
14	停车位改造	平方米	3,110.00	
15	机动车充电桩	个	51.00	
16	非机动车停车棚	平方米	500.00	
17	非机动车充电桩	个	250.00	
18	围墙	米	100.00	
19	其他辅助设施	处	1.00	
(六)	滨河松园			
1	社区附属用房改造	平方米	8,840.00	
2	雨污分流改造	米	650.00	
3	外立面及屋面防水	平方米	45,370.00	
4	地库改造提升	平方米	800.00	
5	架空层改造	平方米	4,000.00	
6	单元门改造	处	14.00	
7	电梯更新与维修	部	28.00	
8	内部道路改造	平方米	120.00	
9	路灯更换	盏	57.00	
10	综合管线改造	米	400.00	
11	消防设施改造	平方米	13,369.00	
12	安防设施改造	套	53.00	
13	环境提升工程	平方米	350.00	
14	停车位改造	平方米	3,625.00	
15	机动车充电桩	个	60.00	
16	非机动车停车棚	平方米	600.00	
17	非机动车充电桩	个	300.00	
18	围墙	米	150.00	
19	其他辅助设施	处	1.00	
(七)	福祿园			
1	社区附属用房改造	平方米	7,197.34	
2	外立面及屋面防水	平方米	26,560.80	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
3	综合管线改造	米	13,200.00	
4	消防设施改造	平方米	26,250.00	
5	停车位改造	平方米	600.00	
(八)	机动车充电桩	个	10.00	
1	康利 C 区			
2	外立面及屋面防水	平方米	3,314.69	
3	内部道路改造	平方米	1,700.00	
4	停车位改造	平方米	1,200.00	
5	机动车充电桩	个	20.00	
(九)	其他辅助设施	处	1.00	
1	方兴南北园			
2	外立面及屋面防水	米	77,145.75	
3	单元门改造	平方米	2.00	
4	电梯更新与维修	处	58.00	
5	路灯更换	平方米	20.00	
6	消防设施改造	米	9,165.00	
7	停车位改造	平方米	1,350.00	
	机动车充电桩	平方米	22.00	

7、项目总投资

根据合肥经济技术开发区经济发展局《关于同意合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告的批复》（合经投〔2024〕83号），本项目总投资估算为 37,907.7 万元，其中：工程费用 33,802.8 万元，工程建设其他费用 1,641.89 万元，基本预备费 1,884.01 万元，建设期利息 561.00 万元，债券发行费用 18.00 万元。

8、资金筹措方式

项目资金筹措方式由资本金和发行项目政府专项债券构成，其中：资本金 19,907.7 万元，占总投资比例 52.52%，发行专项债券 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%，2025 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元。

9、项目建设期限

项目于 2024年11月开始前期工作，预计于2025年4月开工，2027年3月竣工验收，2027年4月开始运营。

二、绩效评价工作开展情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，我单位组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对新桥核心部件产业园及基础设施配套项目进行充分论证评估，形成了合经区南区老旧小区改造提升建设项目的评估结论。

（一）评估程序

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

（二）论证思路及方法

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，对项目是否由安排专项债券区县财政专项资金予以支持，进行充分论证和评估。

（三）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目单位人员组成。

三、绩效评估分析

(一) 事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

1) 项目实施是保障当地居民利益，维护社会稳定的需要

本项目为基础设施建设，包括小区外立面及屋面防水改造、社区附属用房改造、消防及安防设施改造、停车位改造、环境提升等。项目实施进一步完善了小区居民的居住条件，完善了小区功能。项目单位在改善居民居住条件的同时把提高百姓出行条件记在心上，通过高起点规划，坚持绿化、亮化、硬化同步实施，使得小区功能日臻完善，小区物业管理水平达到一个新的高度。

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

2) 项目建设是完善城市功能的客观要求

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

合肥市抢抓政策机遇，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持实施日

巡查、月调度、月通报等制度，强力开展老旧小区改造项目工作，持续快速推进老旧小区改造民生工程。

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

3) 项目建设是高标准统筹，提升城乡面貌的需要

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

4) 项目建设是社会民生保障的基本需要

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

5) 项目建设是促进经济社会协调发展的有效途径

老旧小区改造有利于扩大社会投资、刺激居民消费、拉动经济增长、带动社会就业、发展社区公共服务业。实施老旧小区改造，是加强社会管理、推进平安

社区建设、扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

项目的实施将大大改善合肥市经济技术开发区的配套基础设施状况,在解决群众居住问题的同时,也给群众提供一个悠闲舒适的居住空间,提升群众满意度,体现政府以人为本的中心原则,达到服务好群众的目的。

(2) 公益性

1) 改善居住环境和寓居质量, 实现社会公平

小区路面坑坑洼洼,路灯缺失,影响出行;私搭乱建侵占消防通道,造成安全隐患;排水管线老化,堵塞严重,给业主生活带来不便,迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治,并建立健全管理机制,形成良性循环。住房条件的好坏是衡量居民生活水平高低的重要标志,是全面建设小康社会的重要内容,老旧小区改造工程的建设可切实改善项目区的居住条件,对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2) 老旧小区改造完善了城市功能, 改进原有城区落后的面貌

随着城市建设步伐的加快,环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来,给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受,已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口,相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。老旧小区改造首先要处理的是脏乱差相貌和基础设施落后的现状,经过改造加速了城市基础设施建造步伐,完善城市功用,进步城市品位。

3) 小区基础设施的完善将带动城市基础设施建设

本项目将小区道路、污水管网、雨水管网、供电等紧密结合在一起,将大大改善项目区基础设施覆盖能力,提升城乡居住环境,并以此带动其他区域的城乡

基础设施建设，推进城市化整体进程和质量提升。

4) 老旧小区景观提升也美化城乡环境

本项目的城市道路绿化与当地景观绿化有机结合在一起，整个项目完成后，将为城乡居民提供一个高品位的居住、文化休闲娱乐场所，对贵池城乡环境发展将起到积极的促进作用。

5) 促进社会和谐稳定发展

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。在不断完善硬件配套设施基础得上，坚持政府托底与管理模式创新，切实形成政府、相关职能部门、街道社区三级管理体系，合力合拍抓好物业管理规范化工作。通过综合改造，结合群众要求和现有的改造条件，让一个个弃管小区绿起来、亮起来、畅通起来、和谐起来，实现整体上的安全、有序、整洁、美观。

使居民享受到了城市的美化、硬化、亮化和净化，进步了居民的美好指数，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，推进了社会和谐稳定发展。

(3) 收益性

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》，本项目总投资 37,907.70 万元，其中项目资本金 19,907.70 万元，占总投资比例 52.52%，由财政统筹解决，通过发行专项债券方式筹措 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%。其中专项债发行计划为 2025 年拟发行 8,000.00 万元，2026 年拟发行 10,000.00

万元。假设专项债券 20 年期拟发行利率为 3.30%，债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

本项目主要收入来源社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入。本项目债券存续期内预计运营净收益为 37,251.43 万元，需偿还债券本息及需支付的债券发行费用共计 29,898.00 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 $1.25 > 1.20$ ，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、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

项目总投资为 37,907.70 万元，建设内容包括临湖社区吉园、祥园、如园，滨河梦园、竹园、松园以及福禄园、康利 C 区、方兴南北园等老旧小区基础设施改造，涉及社区附属用房改造，雨污分流改造、外立面及屋面防水、地库改造提升、架空层改造、单元门改造、电梯更新与维修、小区入口（大门）改造、内部道路改造、路灯更换、综合管线改造、消防设施改造、安防设施改造、环境提升工程、停车位改造、机动车充电桩、非机动车停车棚、非机动车充电桩、围墙及其他辅助设施等。项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

（2）项目成熟度

项目已完成立项批复、可研批复、用地说明、无需办理环评的说明等项目前置性手续。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控。

3、项目资金来源和到位可行性

(1) 资金来源合规性

项目总投资 37,907.70 万元，项目资金筹措方式由资本金和发行项目政府专项债券构成，其中：资本金 19,907.7 万元，占总投资比例 52.52%，发行专项债券 18,000.00 万元，占总投资的 47.48%，2025 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元。项目资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

(2) 资金到位可行性

项目资本金由财政统筹解决，根据项目实施进度和债券发行计划同步投入，可行性较高。

项目属于专项债券支持领域，具备可实施性，且专项债券资金需求比例符合政策，额度有保障。存续期内项目运营净收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.25，能够保障偿还专项债券的本金和利息。因此，专项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

根据《合经区南区老旧小区改造提升建设项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入，预计产生运营收入 53,241.84 万元，运营成本包含燃料动力费、工资福利费、维修费用和其他费用，预计产生运营成本 9,397.15 万元，税费成本 5,830.95 万元，预计可产生运营净收益 37,251.43 万元。项目拟申请专项债券资金本息及发行费用总额共计 29,898.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

债券存续期收益计算准确，依据充分，并由有关行业主管单位盖章确认，项目收益预测具备合理性。

5、债券资金需求合理性

1) 专项债券融资方式合理性

本项目拟申请专项债券资金，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 3.30%，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，主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，融资方式合理。

2) 专项债券需求合理性

本项目资本金比例 52.52%，由财政统筹解决，既满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。项目拟申请债券资金本息及发行费用总额共计 29,898.00 万元，项目收益预计为 37,251.43 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.25，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

1) 偿债计划的可行性

项目债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息 561.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自运营期第一年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资

金专账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2) 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，在本方案中第七章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。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

(二) 绩效目标

项目支出绩效目标表					
项目名称		合经区南区老旧小区改造提升建设项目		使用领域	城镇老旧小区改造
主管部门		合肥经济技术开发区建设发展局		实施单位	合肥海恒控股集团有限公司
项目属性		以前年度延续性项目（ ） 2025 年新增项目（√）			
项目期限		2025年4月-2027年3月			
项目拟投资数（万元）		项目资金总额：37,907.70 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.专项债券资金 18,000.00 万元			
		2.财政配套资金 19,907.70 万元			
总体目标	目标 1：根据投资计划按年度完成项目建设任务。				
	目标 2：按期还本付息，做好基础数据采分析，提高预期收入成本精确性，实现项目净收益最大化。				
	目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。				
绩效指标	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：项目总投资支出控制	不超过项目投资估算 37,907.70 万元	10 分
		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	3 分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3 分
			指标 2：废水排放浓度	pH6 ~ 9	4 分

项目支出绩效目标表					
	产出指标				
		数量指标	指标 1: 老旧小区改造维修工程	涉及社区附属用房改造 64669.18 平方米, 雨污分流改造 1450.00 米、外立面及屋面防水 741542.24 平方米、地库改造提升 112550.00 平方米、架空层改造 7000.00 平方米、单元门改造 186 处、电梯更新与维修 256 部、小区入口(大门)改造 3 处、内部道路改造 10860.00 平方米、路灯更换 454 盏、综合管线改造 14150.00 米、消防设施改造 135152.00 平方米、安防设施改造 1166 套、环境提升工程 4500.00 平方米、停车位改造 31335.00 平方米、机动车充电桩 516 个、非机动车停车棚 6070.00 平方米、非机动车充电桩 650 个、围墙 500.00 米及其他辅助设施 8 处等。	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	5 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: 改善居住环境和寓居质量	老旧小区改造工程的建设切实改善项目区的居住条件, 改善民生、促进社会和谐稳定	6 分
			指标 2: 小区基础设施的完善将带动城市基础设施建设	将小区道路、污水管网、雨水管网、供电等紧密结合在一起, 将大大改善项目区基础设施覆盖能力, 提升城乡居住环境, 并以此带动其他区域的城乡基础设施建设, 推进城市化整体进程和质量提升。	6 分
		生态效益指标	指标 1: 对区域生态环境的影响	项目建设期与运营期对周围环境无明显不良影响。	4 分
	满意度指标	服务对象满意	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

项目支出绩效目标表					
		度指标			
总分					96 分

四、总体结论

综合上述绩效评估情况，合经区南区老旧小区改造提升建设项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

五、相关建议

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