

# 合肥新站高新区社区综合服务中心及 配套基础设施建设项目

## 实施方案

财政部门：合肥市财政局

安徽合肥新站高新技术产业开发区财政局

主管单位：安徽合肥新站高新技术产业开发区社会发展局

项目单位：合肥新站建设投资有限公司

2025年2月11日

# 目录

项目简介一览表 .....	1
一、 项目情况 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.2 项目建设内容 .....	11
1.3 项目建设方案 .....	16
1.4 项目主体 .....	48
1.5 项目实施意义 .....	49
二、 经济社会效益分析 .....	52
2.1 社会效益分析 .....	52
2.2 经济效益分析 .....	52
三、 项目投资估算及资金筹措方案 .....	53
3.1 投资估算 .....	53
3.2 资金筹措方案 .....	75
3.3 项目偿债计划 .....	79
3.4 项目资金保障措施 .....	86
四、 项目运营收益情况 .....	88
4.1 项目运营收入 .....	88
4.2 项目总成本 .....	163
五、 项目运营收益及融资平衡情况 .....	181
5.1 项目收益平衡情况 .....	181
5.2 项目收益抗压能力测试 .....	214
六、 专项债券发行方案 .....	215
6.1 发行依据 .....	215
6.2 发行计划 .....	216
6.3 发行场所 .....	216
6.4 品种和数量 .....	216
6.5 兑付安排 .....	217
6.6 发行费 .....	217
6.7 承销或招投标 .....	217
6.8 信息披露计划 .....	217
七、 资金管理方案及还款保障措施 .....	219
7.1 资金管理方案 .....	219
7.2 还款保障措施 .....	223
八、 风险管理方案 .....	230
8.1 风险识别 .....	230
8.2 影响项目施工进度或正常运营的风险 .....	230
8.3 风险控制措施 .....	231

## 项目简介一览表

项目名称	合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目
项目类型	其他社会事业
项目总投资	69,519.30 万元
项目地点	合肥新站高新技术产业开发区内
主管部门	安徽合肥新站高新技术产业开发区社会发展局
财政部门	安徽合肥新站高新技术产业开发区财政局
项目建设内容	新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施、磨店家园三期综合服务中心、鹤翔园四期综合服务中心、相山路综合服务中心、相城路综合服务中心、闸河路综合服务中心、张衡路综合服务中心等 7 个社区服务中心及配套工程，项目总占地规模约 103,016.59 m <sup>2</sup> （约 154.52 亩），总建筑面积约 112,499.92 m <sup>2</sup> ，主要建设内容为便民超市、便民菜市场、其他便民设施等，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等配套设施。
项目建设期	工程建设期 39 个月，为 2024 年 10 月至 2027 年 12 月，预计于 2025 年 3 月开工建设
拟发行债券金额	48,000.00 万元
债券发行计划	2025 年拟发行债券 15,000.00 万元（本批次计划发行 7,100.00 万元），2026 年拟发行债券 22,500.00 万元，2027 年拟发行债券 10,500.00 万元，债券发行期限为 20 年，利率 3.50%（实际利率以最终发行成功的利率为准），在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。
项目收益来源	本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、停车费收入、充电桩收入、物业费收入和广告牌收入。
债券存续期本息合计	81,600.00 万元
债券存续期净收益	120,845.46 万元
本息覆盖倍数	1.48
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收益下降 5.00%、10.00% 的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.41 到 1.33。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	能够覆盖债券本息，还款能力良好
相关风险控制能力	较好

## 摘要

《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》（国办函〔2023〕121号）提出，在完善社区基本公共服务设施基础上，通过改造和新建相结合，大力推进规模适度、经济适用、服务高效的社区嵌入式服务设施建设。**重点推广和优先建设（改造）功能复合集成的社区嵌入式服务综合体（社区服务中心），为居民提供一站式服务。通过统筹中央预算内投资、地方财政投入、社会力量投入等积极拓宽资金来源。结合实施城镇老旧小区改造，加大对社区嵌入式服务设施建设的支持力度，中央预算内投资对相关项目优先纳入、应保尽保。将符合条件的社区嵌入式服务设施建设项目纳入地方政府专项债券支持范围。**

建设社区综合服务中心及市民活动中心可以为居民提供较为综合、全面的社区管理和日常生活服务项目，是新站高新区构建新型居住服务网络的重要组成部分，对于完善新站高新区的功能配置，为提高城市居民生活质量创造条件，建设可持续的和谐社区具有重要意义。

现拟建合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目，项目总投资 69,519.30 万元。项目资金来源为财政资金和地方政府专项债券融资。其中资本金合计 21,519.30 万元（全部为财政性资金），占总投资的 30.95%；债券融资 48,000.00 万元，占总投资的 69.05%。

本项目目前已完成前期立项审批、可研报告审批、环评意见的复函和用地预审和规划选址初审意见的函，同时建立了严格的资金管理和还款保障措施，已完成项目事前绩效评估。

本项目债券存续期内经营活动净现金流量的现金预计总流入为

120,845.46 万元，能实现覆盖债券本息 81,600.00 万元，政府专项债券对应的净现金流量对融资本息覆盖倍数为 1.48，有较高的偿还能力，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。

本项目规划建设社区综合服务中心，是集管理、服务、便民、于一体的综合服务圈，通过调动和发挥社区的积极性，不断提高社区居民的生活质量，为社区居民创造一个安全、舒适、整洁、便捷的生活环境，有效推进了社区综合服务中心建设，提高了居民生活质量。本项目为居民提供了较为综合、全面的社区管理和日常生活服务项目，是新站高新区构建新型居住服务网络的重要组成部分，对于建设可持续的和谐社区具有重要意义。

# 一、项目情况

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 合肥市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目年份		2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）		12,013.10	12,673.80	13,507.69
地区生产总值（GDP）增速（%）		3.5	5.8	6.1
第一产业（亿元）		379.2	377.2	343.26
第二产业（亿元）		4,394.50	4,642.20	4,961.25
第三产业（亿元）		7,239.40	7,654.40	8,203.18
产业结构				
第一产业		3.16%	2.98%	3.00%
第二产业		36.58%	36.63%	8.40%
第三产业		60.26%	60.40%	4.80%
社会消费品零售总额（亿元）		5,021.62	5,270.83	5,494.24
城镇居民人均可支配收入（元）		56,177.00	59,609.00	62,685.00
农村居民人均可支配收入（元）		28,727.00	31,140.00	33,289.00
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		909.3	929.6	955
一般公共预算支出		1,380.20	1,411.30	1,581.10
（二）近三年政府债务状况				
地方政府债务限额	一般债务	585.2	416.8	425.25
	专项债务	1,608.87	1,872.80	2,354.58
地方政府债务余额	一般债务	407.22	409.7	418.64
	专项债务	1,494.51	1,849.40	2,331.13

### 1.1.2 项目名称

合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）

### 1.1.3 项目所在地国民经济和社会发展规划

合肥地处中国华东地区、安徽中部、江淮之间、环抱巢湖，是长三角城市群副中心、合肥都市圈中心城市、皖江城市带核心城市、G60科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、中国集成电路产业中心城市、国家科技创新型试点城市、中国四大科教基地之一。

合肥，简称“庐”或“合”，古称庐州、庐阳、合淝，安徽省辖地级市、省会，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。合肥市下辖4个区、4个县、代管1个县级市，总面积11445平方千米，建成区面积528.5平方千米。全市常住人口为936.9881万人，城镇化率达82.28%。合肥是一座具有2000多年历史的古城，因东淝河与南淝河均发源于该地而得名。

安徽合肥新站高新技术产业开发区位于合肥市东北部，是合肥市“中心引领、两翼齐飞”空间发展格局中的东部发展翼主引擎。1992年与合肥火车站同步开工建设，1995年被安徽省政府正式批准为**省级开发区**，1996年被国家建设部列为全国首家城市综合开发试验区，2016年经省政府批准正式更名为合肥新站高新技术产业开发区。现辖磨店、七里塘、瑶海、三十头、站北五个社区，辖区面积约205平方公里。

近年来，新站高新区聚焦“芯屏汽合”，奋力打造新型显示、新能源及新材料两个千亿级产业集群，着力培育集成电路、大健康、智能制造等五个超百亿级支柱产业集群，系统构建“产业森林”。

先后荣获“国家新型工业化产业示范基地”“国家科技兴贸创新基地”“国家级产城融合示范区”“安徽省创新型园区”等荣誉称号。

2022 年合肥综合保税区首次在全国综合保税区发展绩效评估中晋级 A 类，正式跻身全国 20 强。高教基地现有各类院校 30 所，在校师生 20 余万人，高教基地党建联盟成功入选安徽省城市基层党建示范库，并入围中组部城市基层党建创新案例评选。

#### **1.1.4 项目建设背景**

##### **1.国家层面政策支持**

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（2021 年 3 月）提出：推动社会治理和服务重心下移、资源下沉，提高城乡社区精准化精细化服务管理能力。推进审批权限和公共服务事项向基层延伸，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台，推动就业社保、养老托育、扶残助残、医疗卫生、家政服务、物流商超、治安执法、纠纷调处、心理援助等便民服务场景有机集成和精准对接。以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。持续推动家政服务业提质扩容，与智慧社区、养老托育等融合发展。

《国务院办公厅关于印发“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》提出：全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，加快推进农村生活服务便利化。引导市场、社会力量发展社区托育、养老等服务业态。推动物流配送、快递、再生资源回收网点设施辐射符合条件的村（社区），鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服务业，支持相关企业在村（社区）设置服务网点，满足居民多样化需求。

实施城乡社区综合服务设施补短板工程，鼓励通过换购、划拨、



租借等方式，统筹利用社区各类存量房屋资源增设服务设施。有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋开展社区服务。鼓励有条件的地方开展城市社区综合服务体建设，促进便民利民服务集聚集群发展、项目化系统化供给。

《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》（国办函〔2023〕121号）提出，在完善社区基本公共服务设施基础上，通过改造和新建相结合，大力推进规模适度、经济适用、服务高效的社区嵌入式服务设施建设。**重点推广和优先建设（改造）功能复合集成的社区嵌入式服务综合体（社区服务中心），为居民提供一站式服务。**通过统筹中央预算内投资、地方财政投入、社会力量投入等积极拓宽资金来源。结合实施城镇老旧小区改造，加大对社区嵌入式服务设施建设的支持力度，中央预算内投资对相关项目优先纳入、应保尽保。**将符合条件的社区嵌入式服务设施建设项目纳入地方政府专项债券支持范围。**

《国务院办公厅关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》，提出围绕国家重大区域发展战略打造新型消费增长极，培育建设国际消费中心城市，着力建设辐射带动能力强、资源整合有优势的区域消费中心，加强中小型消费城市梯队建设。规划建设城乡融合新型消费网络节点，积极发展“智慧街区”“智慧商圈”。创新无接触式消费模式，探索发展智慧超市、智慧商店、智慧餐厅等新零售业态。

深化步行街改造提升工作，鼓励有条件的街区加快数字化改造，提供全方位数字生活新服务。优化百货商场、购物中心、便利店、农贸市场等城乡商业网点布局，引导行业适度集中。完善社区便民消费设施，加快规划建设便民生活服务圈、城市社区综合服务中心和农村社区综合性服务网点。

《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》（国办发〔2022〕9号）提出：积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等，与国（境）外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。推动建设城市一刻钟便民生活圈，优化配置社区生活消费服务综合体。

《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》（国办发〔2022〕9号）提出：实施城市功能完善工程，加强婴幼儿照护机构、幼儿园、中小学校、医疗卫生机构、养老服务机构、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、社区足球场地等设施建设，增加公共活动空间，建设体育公园，完善文化和旅游消费场所设施，推动发展城市新业态、新功能。建立健全推进城市生态修复、功能完善工程标准规范和工作体系。推动绿色城市、森林城市、“无废城市”建设，深入开展绿色社区创建行动。推进以县城为重要载体的城镇化建设，加强县城绿色低碳建设，大力提升县城公共设施和服务水平。

《中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》（2021年4月23日）提出：实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，合理确定城市规模、人口密度，优化城市布局，推动城市基础设施体系化网络化建设，推进基于数字化的新型基础设施建设。加快补齐市政基础设施和公共服务设施短板，系统化全域化推进海绵城市建设，增强城市防洪排涝功能。建设完整居住社区，开展城市居住社区建设补短板行动。依托社会管理信息化平台，推动政府部门业务数据互联共享，打造智慧城市、智慧社区。推进城市社区网格

化管理，推动治理重心下移，实现社区服务规范化、全覆盖。

安徽省人民政府关于印发安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》（皖政〔2021〕16 号）提出：支持合肥申建国际消费中心城市，鼓励有条件的城市打造区域消费中心，建设一批特色消费城市。支持建设全国示范步行街，改造提升一批高品位步行街，建成 60 条省级特色商业示范街。推动传统商业综合体创新转型，促进智慧商圈建设与繁荣。优化社区便民服务设施，大力发展便利店、社区菜店等社区商业，建设社区生活综合服务中心，促进社区生活服务集聚式发展，打造“15 分钟”便民服务圈。

实施现代化中小城市培育工程，引导产业和人口在资源环境承载力强、发展潜力大的县城和小城镇布局。坚持把县城打造成为承接农业转移人口就近市民化的主载体，加快推进县城城镇化补短板强弱项。围绕公共服务设施提标扩面，优化县城医疗卫生、教育、养老托育、文旅体育、社会福利和社区综合服务设施。

《安徽省人民政府关于进一步加强城市精细化管理工作的指导意见》（皖政〔2019〕52 号）提出：以社区为中心，在步行 15 分钟范围内，完善基层公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施，着力打造一批便利群众生活的“15 分钟生活圈”。逐步将绿道建设与城市慢行系统建设相结合，完善城市绿道支路网，形成绿道网络体系。全面推进城市水环境治理，统筹推进海绵城市建设和城市排水防涝工程，实现水清、岸绿、景美。进一步完善城市绿色开放空间体系，按照市民出行 300 米见绿、500 米见园的要求，打造街头绿地游园。

《安徽省人民政府办公厅关于印发加快发展流通促进商业消费若干措施的通知》（皖政办〔2019〕33 号）中指出：支持大中型百货

店、连锁超市、专卖店等商贸流通经营主体线上线下融合发展，鼓励传统百货店、闲置场馆、老旧工厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心，加快培育发展新型消费载体。优化社区便民服务设施建设，新建和改造一批社区生活服务中心，统筹社区教育、文化、医疗、养老、家政、体育等生活服务设施建设，改进社会服务，打造便民消费圈。在城市规划调整、公共基础设施配套、改扩建用地保障等方面给予支持。

《关于印发安徽省“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》（皖民基字〔2022〕30号）提出：全面推进城市社区“15分钟便民生活圈”建设，开展社区便民商业服务，完善社区基本保障类服务，鼓励发展特色休闲服务，满足社区居民多样化需求。积极引导市场主体进入社区服务领域、社会力量发展社区托育、养老等服务业态，支持便民商业服务企业开展连锁化、品牌化经营、规范化发展。推动物流配送、快递、再生资源回收网点设施辐射符合条件的村（社区），鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售等生活性服务业，支持相关企业在村（社区）设置网点。

将综合服务设施建设纳入国土空间规划，推进新建社区综合服务设施标准化、规范化建设，确保新建社区商业和综合服务设施面积达标。根据社区人口结构，按照老年人、未成年人、残疾人优先的原则，合理布局社区医疗卫生、养老、文体等基本公共设施，明确县（市、区）社区服务指导中心、乡镇（街道）社区服务中心、社区服务站、居住小区服务点服务功能和事务范围，促进服务功能差异互补、服务内容衔接配套。

《2022 安徽省政府工作报告》（2022 年 1 月）中提到：开展皖美消费行动，推动新能源汽车、智能家电、绿色建材下乡和以旧换新，

培育县乡消费、数字消费等新的增长点，支持各地举办富有特色的消费节活动。促进家政服务业提质扩容。推进“5分钟便利店+10分钟农贸市场+15分钟超市”便民生活圈建设，新培育10条特色商业示范街。支持合肥创建国际消费中心城市。

《合肥市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021年4月）提出：完善消费支持政策，改善消费市场环境，引导大型商业网点向中心商圈集聚，特色消费、专业消费向商业街区集聚，便民消费向社区商业集聚，加强商业设施布局与机场、高铁、地铁等公共交通设施和历史文化景点衔接。推进重点专业市场、商业综合体、商业街区转型升级，打造一批国内知名商圈和特色商业街区，形成更多商业休闲新地标，培育4个左右市级中心商圈、10个以上区级中心商圈、若干个社区商业中心。大力推进城乡便民消费服务中心建设，进一步开拓城乡消费市场，加快形成民生配套有温度、特色商业有品质的便民生活服务圈。统筹建设全民健身场地设施，通过新建、改造等多种方式完善社区体育设施，加大体育场馆、社区文体设施等补短板力度，推进公共体育设施和学校体育场地免费或低收费开放，建成城镇社区10分钟健身圈，人均体育场地面积不少于2.5平方米。全力培育社区服务类、公益慈善类、邻里互助类社区社会组织，着力培育农村社区社会组织，建立社会组织规范运行、监督管理和评估评价机制。

《合肥市人民政府办公室关于促进商品消费高质量发展的实施意见》（合政办〔2019〕23号）提出：新建居民社区与配建的商业网点应同步规划设计、同步建设、同步验收、同步交付使用，按照社区面积和居住人口，配置相当比例的社区超市、便利店、餐饮、家政、药店、快递、维修、再生资源回收等服务网点，鼓励建设集公共服务

及商业服务于一体的社区生活便民服务中心。鼓励引进境内外知名连锁便利店，支持在社区开设 24 小时便利店，满足居民个性化、多样化、多层次的服务需求。

《加快推进小城镇新型城镇化建设实施方案》（合政办〔2022〕1 号）提出：强化基础设施建设。统筹实施乡镇市政道路、桥梁、供电、供气、排水、环境、通信、风貌提升、智慧管理等基础设施建设。全面提升供水水质，保障供水安全。加强防洪排涝能力建设，保障防洪安全。因地制宜推进生活污水治理，扎实开展污水管网建设，加快雨污分流改造。稳步推进生活垃圾分类处置体系建设，完善“村收集、乡镇转运、县（市）处理”运行方式。

合理设置雨水花园、植草沟、生态护坡、软质驳岸等，提升雨水吸纳和排放能力。增加公共服务配套。深入推进“厕所革命”，改造提升公共厕所、旅游厕所。合理增加绿地、步道、停车场等场所，增强公共服务功能。利用古树、古井、老建筑等要素建设小公园、小广场等，加快教育、科技、卫生、文化、体育等社会事业设施建设，提升公共服务水平。

《合肥市 2022 年政府工作报告》（2022 年 1 月）中提到：始终把改善民生作为第一目标，加快补齐民生短板，持续破解民生难题，提高公共服务可及性和均等化水平，不断满足人民对美好生活的向往。落实“皖美消费”行动，实施商贸企业龙头培育计划，力争实现百亿商贸企业新突破。完善消费设施，优化老城区商业网点布局，加大三大开发区商业网点建设，推进宜家、银泰二期等项目，实施二环内批发市场搬迁改造，加密便民商业设施。

社区综合服务中心自引进新加坡经验直到中国本土化的实践，如今已经成为一种中国最新的社区性服务新业态。但随着房地产产业迅

速发展，导致我国社区配套服务还没有跟上脚步，处于不成熟阶段，主要是以历史形成的沿街商铺为载体，带有浓厚的住宅底商特点，且缺乏统一规划，业态档次普遍较低，社区便民服务功能不配套，公共服务设施不够齐全，亟待改善。

本项目规划建设社区服务中心、文体中心、室外运动场以及社区便民服务等，不仅可以进一步完善城区的配套基础设施，而且能够改善城市居民的生活条件，提高城市服务功能，为社区居民提供方便快捷和交往平台配套服务的居住模式，为城市的可持续发展打下坚实基础。

### **1.1.5 项目建设地点**

项目位于合肥新站高新技术产业开发区范围内。具体如下：

烈山路综合服务中心及配套基础设施位于新站高新区口孜路与岱河路交口东南角。

磨店家园三期综合服务中心位于新站高新区龙脊山路与学府路交口西北角，磨店家园三期 C 地块。

鹤翔园四期综合服务中心位于新站高新区三十头路与交子路交口西北角，鹤翔园四期 D 地块。

相山路综合服务中心位于新站高新区相山路与规划支路交口西南角。

相城路综合服务中心位于新站高新区相城路与会棚路交口西北角。

闸河路综合服务中心位于新站高新区相城路与淮海大道交口东北角。

张衡路综合服务中心位于新站高新区少荃街与张衡路交口西南角。

## 1.2 项目建设内容

项目建设内容：新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施、磨店家园三期综合服务中心、鹤翔园四期综合服务中心、相山路综合服务中心、相城路综合服务中心、闸河路综合服务中心、张衡路综合服务中心等 7 个综合服务中心及配套工程，主要建设内容为便民超市、便民菜市场、其他便民设施等，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等配套设施。

项目建设规模：包括新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施等 7 个综合服务中心及配套工程，项目总占地规模约 103,016.59 m<sup>2</sup>（约 154.52 亩），总建筑面积约 112,499.92 m<sup>2</sup>。具体规模如下：

烈山路综合服务中心及配套基础设施：用地面积约 62.57 亩，新建综合服务中心及配套。总建筑面积约 24,270.00 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积 15,790.00 m<sup>2</sup>，主要为便民超市 8,600.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 5,800.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,390.00 m<sup>2</sup>，其中不计容面积 8,480.00 m<sup>2</sup>，主要为架空层 500.00 m<sup>2</sup>、地下室 7,980.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

磨店家园三期综合服务中心：用地面积约 21.3 亩，新建总建筑面积 17,198.47 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积 10,044.41 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 6,752.31 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,510.55 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,781.55 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 7,154.06 m<sup>2</sup>，主要为新建地下车库 6,412.81 m<sup>2</sup>、设备用房 521.01 m<sup>2</sup>、其他用房 220.24 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

鹤翔园四期综合服务中心：用地面积约 17.10 亩，新建总建筑面积约 17,930.00 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 11,530.00 m<sup>2</sup>，主要为新建便民



菜市场 4,500.00 m<sup>2</sup>、便民超市 6,510.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 520.00 m<sup>2</sup>；其中不计容建筑面积 6,400.00 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 1,200.00 m<sup>2</sup>、地下室 5,200.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

相山路综合服务中心：用地面积约 9 亩，新建总建筑面积 9,064.25 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 5,974.25 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 3,853.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,050.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,071.25 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 3,090.00 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 430.00、地下室 2,660.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

相城路综合服务中心：用地面积约 16.58 亩，新建总建筑面积 14,190.25 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 8,264.25 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 5,623.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,550.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,091.25 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 5,926.00 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 1,180.00 m<sup>2</sup>、地下室 4,746.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

闸河路综合服务中心：用地面积约 12.33 亩，新建总建筑面积 14,727.07 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 8,701.80 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 7,899.66 m<sup>2</sup>、其他便民设施 802.14 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 6,025.27 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 1,391.64 m<sup>2</sup>、地下室 4,633.63 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

张衡路综合服务中心：用地面积约 15.64 亩，新建总建筑面积 14,973.00 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 9,023.00 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 5,930.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,123.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,970.00 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 5,950.00 m<sup>2</sup>，主要为新建地下室 5,950.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

配套工程：综合服务中心及配套基础设施建成后，为了方便群众进出综合服务中心，本项目配套新建综合服务中心周边连接道路，分别为槽坊路（九顶山路-通宝路）长 500m×宽 18m、规划支路（蔡伦路-相山路）长 450m×宽 18m、规划支路 1（临涣路-会棚路）长 310m×宽 15m、规划支路 2（规划支路 1-相城路）长 220m×15m、规划支路（闸河路-淮海大道）长 350m×宽 15m、规划支路（少荃街-王圩路）长 440×宽 18m 等 6 条道路。

### 主要技术经济指标

一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
(一)	总占地面积	103,016.59	m <sup>2</sup>	约 154.52 亩
1	烈山路综合服务中心	41,711.70	m <sup>2</sup>	约 62.57 亩
2	磨店家园三期综合服务中心	14,197.54	m <sup>2</sup>	约 21.30 亩
3	鹤翔园四期综合服务中心	11,402.74	m <sup>2</sup>	约 17.10 亩
4	相山路综合服务中心	5,999.67	m <sup>2</sup>	约 9.00 亩
5	相城路综合服务中心	11,055.15	m <sup>2</sup>	约 16.58 亩
6	闸河路综合服务中心	8,222.56	m <sup>2</sup>	约 12.33 亩
7	张衡路综合服务中心	10,427.23	m <sup>2</sup>	约 15.64 亩
(二)	总建筑面积	112,499.92	m <sup>2</sup>	
1	烈山路综合服务中心	24,416.88	m <sup>2</sup>	
1.1	计容建筑面积	15,936.88	m <sup>2</sup>	
其中	便民超市	8,600.00	m <sup>2</sup>	
	便民菜市场	5,800.00	m <sup>2</sup>	
	其他便民设施	1,536.88	m <sup>2</sup>	
1.2	不计容建筑面积	8,480.00	m <sup>2</sup>	
其中	架空层	500.00	m <sup>2</sup>	
	地下室	7,980.00	m <sup>2</sup>	
1.3	容积率	0.38		
1.4	绿地率	7.3%		
1.5	建筑密度	8.8%		
1.6	室外硬化工程	39,992.07	m <sup>2</sup>	
1.7	停车位	228	个	
其中	地上停车位	34	个	
	地下停车位	194	个	
1.8	充电桩	80	个	
2	磨店家园三期综合服务中心	17,198.47	m <sup>2</sup>	
2.1	计容建筑面积	10,044.41	m <sup>2</sup>	
其中	便民超市	6,752.31	m <sup>2</sup>	
	便民菜市场	1,510.55	m <sup>2</sup>	

一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
2.2	其他便民设施	1,781.55	m²	
	不计容建筑面积	7,154.06	m²	
其中	地下车库	6,412.81	m²	
	设备用房	521.01	m²	
	其他用房	220.24	m²	
2.3	容积率	0.71		
2.4	绿地率	30%		
2.5	建筑密度	35%		
2.6	室外硬化工程	4,969.14	m²	
2.7	停车位	197	个	
其中	地上停车位	0	个	
	地下停车位	197	个	
2.8	充电桩	69	个	
<b>3</b>	<b>鹤翔园四期综合服务中心</b>	<b>17,930.00</b>	<b>m²</b>	
3.1	计容建筑面积	11,530.00	m²	
其中	便民菜市场	4,500.00	m²	
	便民超市	6,510.00	m²	
	其他便民设施	520.00	m²	
3.2	不计容建筑面积	6,400.00	m²	
其中	架空层	1,200.00	m²	
	地下室	5,200.00	m²	
3.3	容积率	1.01		
3.4	绿地率	20%		
3.5	建筑密度	44%		
3.6	室外硬化工程	4,104.99	m²	
3.7	停车位	158	个	
其中	地上停车位	59	个	
	地下停车位	99	个	
3.8	充电桩	55	个	
<b>4</b>	<b>相山路综合服务中心</b>	<b>9,064.25</b>	<b>m²</b>	
4.1 其中	计容建筑面积	5,974.25	m²	
	便民超市	3,853.00	m²	
	便民菜市场	1,050.00	m²	
	其他便民设施	1,071.25	m²	
4.2	不计容建筑面积	3,090.00	m²	
其中	架空层	430.00	m²	
	地下室	2,660.00	m²	
4.3	容积率	1.00		
4.4	绿地率	20%		
4.5	建筑密度	35%		
4.6	室外硬化工程	2,699.85	m²	
4.7	停车位	75	个	
其中	地上停车位	5	个	
	地下停车位	70	个	
4.8	充电桩	26	个	

一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
<b>5</b>	<b>相城路综合服务中心</b>	<b>14,190.25</b>	<b>m²</b>	
5.1	计容建筑面积	8,264.25	m²	
其中	便民超市	5,623.00	m²	
	便民菜市场	1,550.00	m²	
	其他便民设施	1,091.25	m²	
5.2	不计容建筑面积	5,926.00	m²	
其中	架空层	1,180.00	m²	
	地下室	4,746.00	m²	
5.3	容积率	0.75		
5.4	绿地率	30%		
5.5	建筑密度	29.5%		
5.6	室外硬化工程	4,477.34	m²	
5.7	停车位	102	个	
其中	地上停车位	3	个	
	地下停车位	99	个	
5.8	充电桩	36	个	
<b>6</b>	<b>闸河路综合服务中心</b>	<b>14,727.07</b>	<b>m²</b>	
6.1	计容建筑面积	8,701.80	m²	
其中	便民超市	7,899.66	m²	
	其他便民设施	802.14	m²	
6.2	不计容建筑面积	6,025.27	m²	
其中	架空层	1,391.64	m²	
	地下室	4,633.63	m²	
6.3	容积率	1.06		
6.4	绿地率	35%		
6.5	建筑密度	34%		
6.6	室外硬化工程	2,548.99	m²	
6.7	停车位	109	个	
其中	地上停车位	10	个	
	地下停车位	99	个	
6.8	充电桩	38	个	
<b>7</b>	<b>张衡路综合服务中心</b>	<b>14,973.00</b>	<b>m²</b>	
7.1	计容建筑面积	9,023.00	m²	
其中	便民超市	5,930.00	m²	
	其他便民设施	1,123.00	m²	
	便民菜市场	1,970.00	m²	
7.2	不计容建筑面积	5,950.00	m²	
其中	地下室	5,950.00	m²	
7.3	容积率	0.9		
7.4	绿地率	35%		
7.5	建筑密度	37.2%		
7.6	室外硬化工程	2,898.77	m²	
7.7	停车位	127	个	
其中	地上停车位	6	个	
	地下停车位	121	个	

一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
7.8	充电桩	44	个	
(三)	配套工程	38,220.00	m <sup>2</sup>	
1	槽坊路（九顶山路-通宝路）	9,000.00	m <sup>2</sup>	长：550m，宽：18m，为鹤翔园四期综合服务中心地块周边配套道路
2	规划支路（蔡伦路-相山路）	8,100.00	m <sup>2</sup>	长：450m，宽：18m，为相山路综合服务中心地块周边配套道路
3	规划支路1（临涣路-会棚路）	4,650.00	m <sup>2</sup>	长：310m，宽：15m，为相城路综合服务中心周边配套道路
4	规划支路2（规划支路1-相城路）	3,300.00	m <sup>2</sup>	长：220m，宽：15m，为相城路综合服务中心周边配套道路
5	规划支路（闸河路-淮海大道）	5,250.00	m <sup>2</sup>	长：350m，宽：15m，为闸河路综合服务中心周边配套道路
6	规划支路（少荃街-王圩路）	7,920.00	m <sup>2</sup>	长：440m，宽：18m，为张衡路综合服务中心周边配套道路
二	项目经济指标			
序号	项 目 名 称	金 额	单 位	备 注
1	总投资	69,519.30	万元	
2	固定资产投资	69,519.30	万元	
	其中：建设投资	65,917.80	万元	
	建设期利息	3,601.50	万元	
3	流动资金	0.00	万元	
4	资金筹措	69,519.30	万元	
	其中：财政资金	21,519.30	万元	
	专项债资金	48,000.00	万元	

### 1.3 项目建设方案

#### （1）建设依据

- 1）《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2）《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)；
- 3）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 4）《建筑结构荷载规范》（GB5009-2012）；
- 5）《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
- 6）《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2011）；
- 7）《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 8）《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
- 9）《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；

- 10) 《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010);
- 11) 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009);
- 12) 《低压配电设计规范》(GB50054-2011);
- 13) 《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010);
- 14) 《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-2013);
- 15) 其他相关标准规范等。

## (2) 总体平面规划

### 1) 总体规划

#### ①烈山路综合服务中心及配套基础设施平面布置

烈山路综合服务中心及配套基础设施位于合肥市新站区口孜路与岱河路交口东南角。地块呈“梯形”状，地块北侧、西侧、东侧为道路，南侧为规划公园。

在总体布局细节处贯彻落实以人为本的设计理念，综合服务中心及配套基础设施主入口位于西侧口孜路、次入口布置于北侧岱河路，地库出入口就近布置；公交首末站出入口布置于东侧烈山路；城市公园出入口位于南侧涣水路。

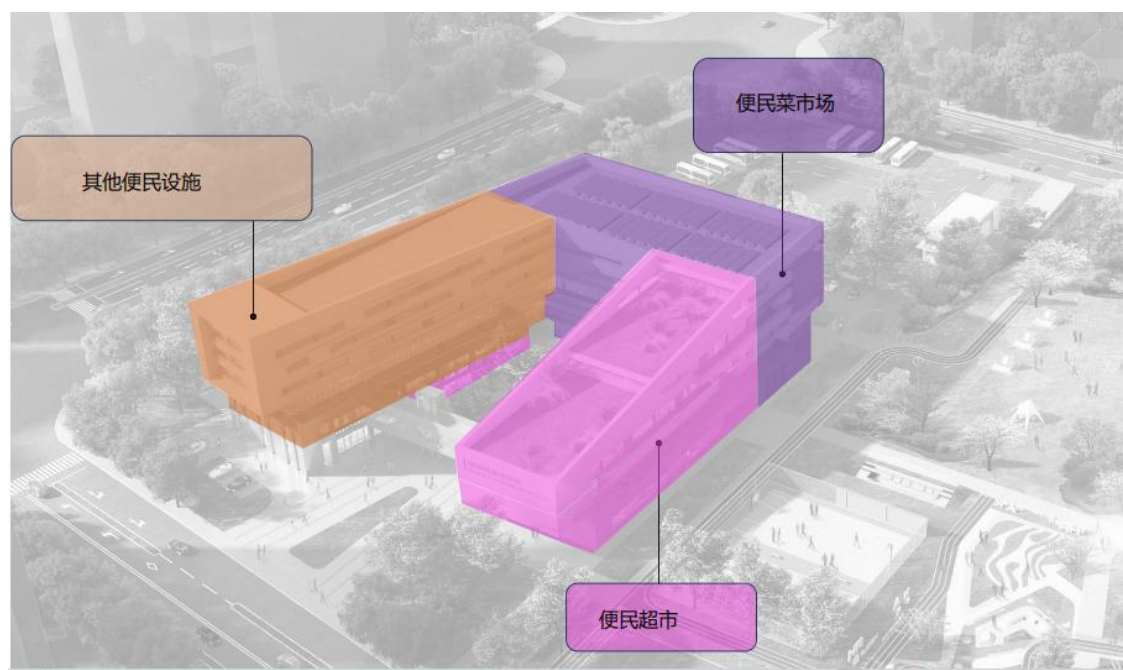
便民超市、便民菜市场、其他便民设施三大功能体块组合，围合出入口和硬化空间，建筑依次降低，融入城市绿地。

二层大平台组织人流，局部架空，内部掏空庭院，提升空间品质，形成整体连贯、功能丰富、视野良好，具有体验感的邻里场所。

综合服务中心位于基地西北角，方便到达，并形成良好的城市界面；文体中心位于基地南侧，临近城市公园，形成完整的形象立面；商业超市位于主入口铺装硬化，与铺装硬化和城市公园结合营造商业氛围。



烈山路综合服务中心及配套基础设施总平面图



烈山路综合服务中心及配套基础设施功能布置图

## ②磨店家园三期综合服务中心平面布置

磨店家园三期综合服务中心位于合肥市新站区龙脊山路与学府路交口西北角，磨店家园三期C地块。地块呈“矩形”状，地块东侧、



南侧、西侧为规划道路，北侧为磨店家园三期 B 地块。

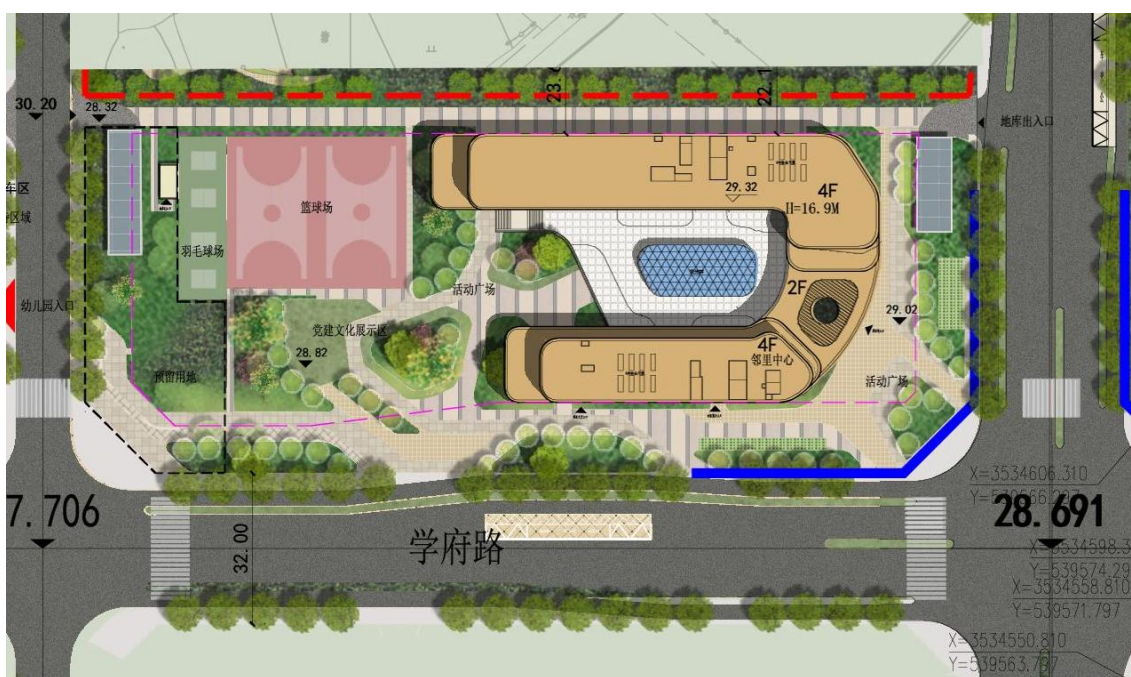
在总体布局细节处贯彻落实以人为本的设计理念。

本工程为磨店三期（C 地块）睦邻中心，建筑耐火等级：二级；  
抗震设防烈度：七度；屋面防水等级：I 级；

建筑特征概述：建筑为平屋面的公共建筑，满足便民超市、便民菜市场、其他便民设施功能的要求，空间组织合理安排；

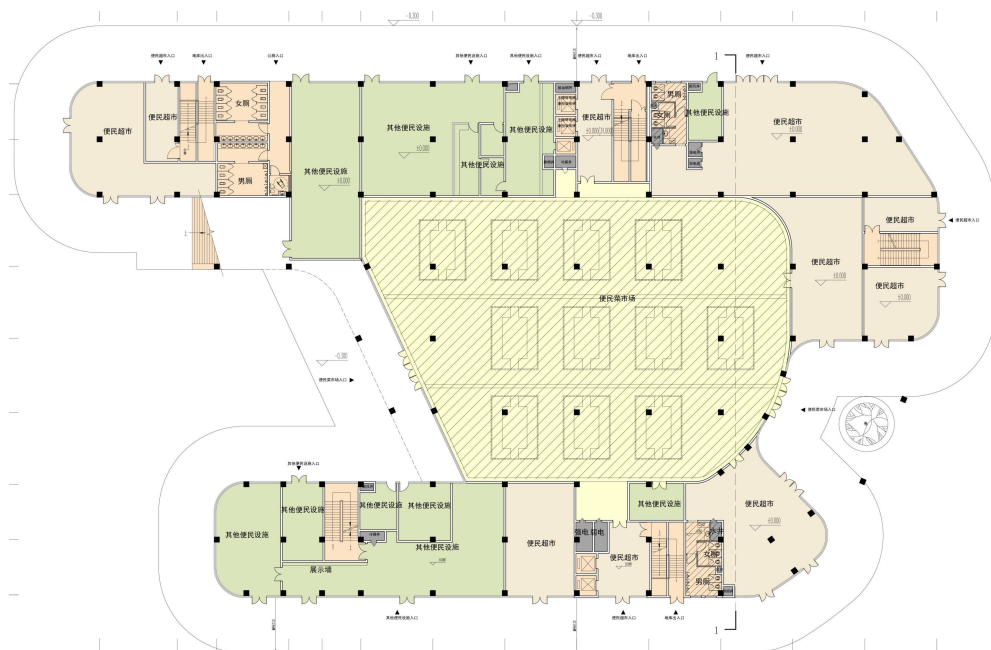
平面布局及功能分区：便民超市、便民菜市场、其他便民设施。

建筑单体为地上四层；一层层高为 5 米，二层至四层层高为 4.2 米；设有 5 部封闭楼梯间，一部开敞室外楼梯。



磨店家园三期综合服务中心地块图





磨店家园三期综合服务中心功能分布图

### ③鹤翔园四期综合服务中心平面布置

鹤翔园四期综合服务中心位于合肥市新站高新区三十头路与交子路交口西北角，鹤翔园四期D地块。地块呈“矩形”状，地块东侧、南侧为城市道路，西侧为绿地，北侧为小区。

本工程为新站高新区鹤翔园四期项目综合服务中心及配套基础设施，建筑耐火等级：二级；抗震设防烈度：七度；屋面防水等级：I级。

建筑特征概述：建筑为平屋面（局部屋面设置屋顶活动场地：篮球场，屋面设置穿孔铝板防护围墙）的公共建筑，满足便民超市、便民菜市场、其他便民设施等功能的要求，空间组织合理。

平面布局及功能分区：便民超市、便民菜市场、其他便民设施等。

该建筑单体为配套建筑，地上6层。

本单体一层为5.100m；二层为3.900、5.100m；三层为3.900m；四层~六层为3.600m；

设有6部封闭楼梯间，首层直通室外。



鹤翔园四期综合服务中心总平面图



鹤翔园四期综合服务中心功能布置图

#### ④相山路综合服务中心平面布置

相山路综合服务中心位于新站高新区相山路与规划支路交口西



南角。地块呈“矩形”状，地块东侧、北侧为规划道路，南侧、西侧为住宅小区。

在总体布局细节处贯彻落实以人为本的设计理念。



相山路综合服务中心地块图



相山路综合服务中心功能布置图

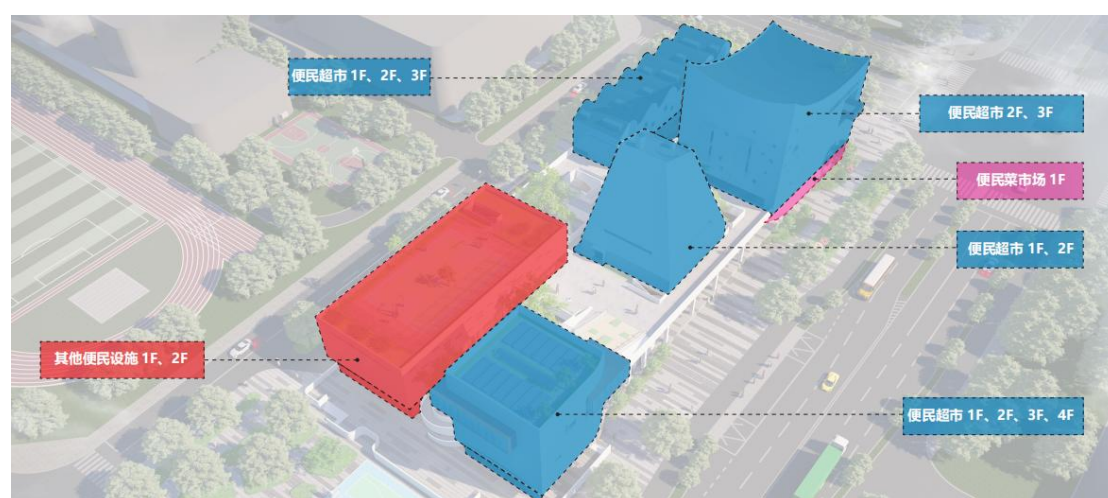
### ⑤相城路综合服务中心平面布置

相城路综合服务中心位于新站高新区相城路与会棚路交口西北角。地块呈“矩形”状，地块东侧、南侧为规划道路，西侧、北侧为规划支路。

在总体布局细节处贯彻落实以人为本的设计理念。



相城路综合服务中心地块图



相城路综合服务中心功能布置图

### ⑥闸河路综合服务中心平面布置

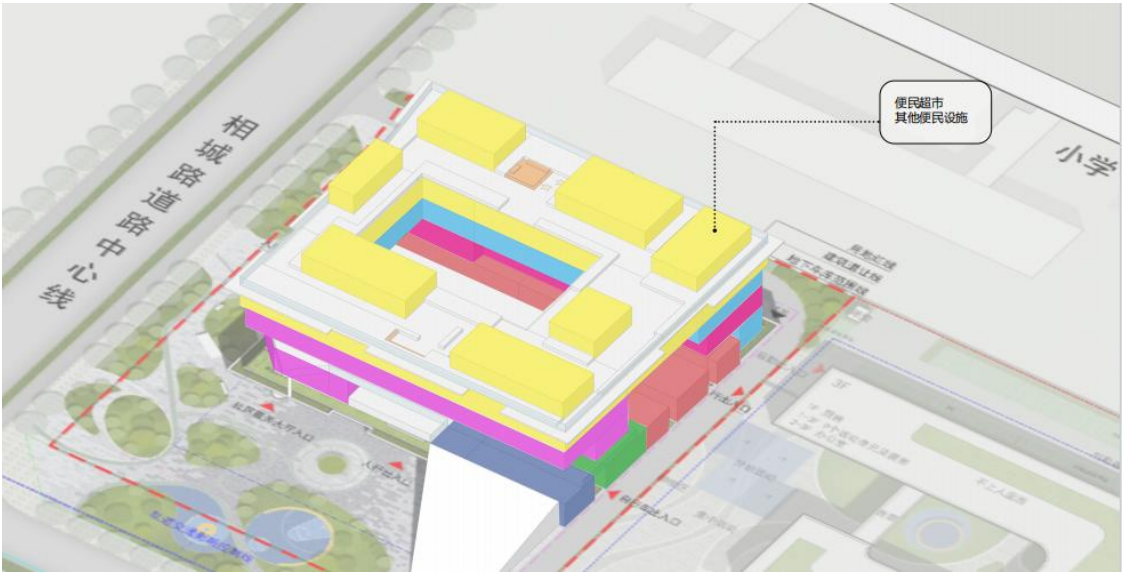


闸河路综合服务中心位于新站高新区相城路与淮海大道交口东北角。地块呈“矩形”状，地块西侧南侧为规划道路，北侧为规划小学、东侧为规划小区。

在总体布局细节处贯彻落实以人为本的设计理念。



闸河路综合服务中心地块图



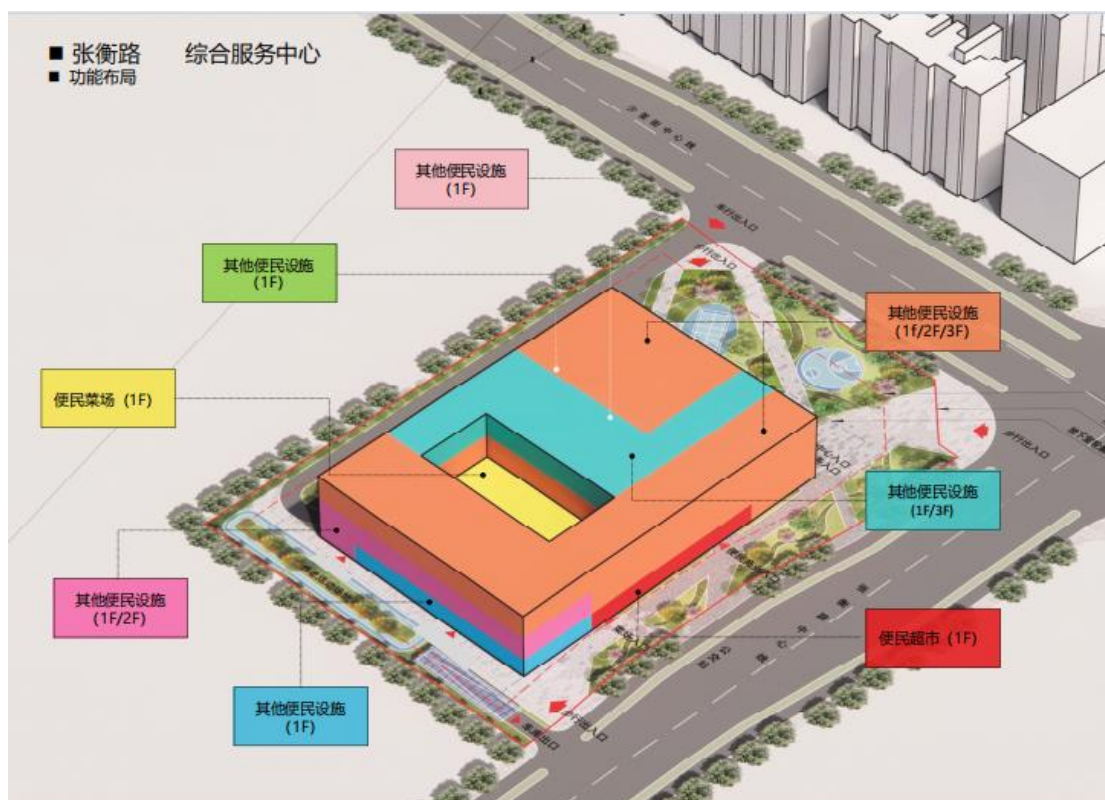
## 闸河路综合服务中心功能布置图

### ⑦张衡路综合服务中心平面布置

张衡路综合服务中心位于新站高新区少荃街与张衡路交口西南角。地块呈“矩形”状，地块西侧为规划支路，东侧、北侧、南侧为现状道路。

在总体布局细节处贯彻落实以人为本的设计理念。





张衡路综合服务中心功能布置图

## 2) 建设方案

### ①工程参数

#### a.工程等级

本项目的建筑物工程等级为二级，各单体均为多层民用建筑，地下室为一类地下室。

#### b.防火等级

根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）规定，项目一类地下室防火等级为一级，其余单体防火等级为二级。

#### c.抗震设防等级

本项目位于合肥市新站高新区，建筑类别为民用建筑，建筑物设计抗震设防烈度为 7 度，基本地震加速度为 0.10g。地震分组为第一组，特征周期为 0.45s。

#### d.建筑使用年限



各建筑物设计使用年限为 50 年。

## ②功能分区

包括新建烈山路综合服务中心及配套基础设施、磨店家园三期综合服务中心、鹤翔园四期综合服务中心、相山路综合服务中心、相城路综合服务中心、闸河路综合服务中心、张衡路综合服务中心等 7 个综合服务中心及配套工程，内部设置便民超市、便民菜市场、其他便民设施等，以及匹配室外工程，新建总建筑面积为 112,499.92 m<sup>2</sup>。

### a.烈山路综合服务中心及配套基础设施

#### I 主体建筑

为地上 6 层建筑，计容建筑面积 15,936.88 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心，其中便民超市 8,600.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 5,800.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,536.88 m<sup>2</sup>。

#### II 架空层

设置架空层 500.00 m<sup>2</sup>，层高 2.2m。

#### III地下室

位于整个地块下方，为地下 1 层，建筑面积 7,980.00 m<sup>2</sup>。设置地下停车库和设备用房，车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入，行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达，同时在室外设置垂直楼梯作为通风采光及人行通道，设置 238 个地下机动车停车位（含 80 个充电桩汽车车位）。

#### IV配套室外工程

综合服务中心及配套基础设施内部步道和其他硬质铺地宜采用透水地面，利用植被苗木提供遮阳。室外步道沿建筑侧布置，宽 4m，兼顾消防及应急救援通道，采用沥青混凝土路面，根据各出入口及室外步道布置入户铺装，构成消防及日常人员流通道路网络，满足消防

规范及日常需求；铺装路面底层为沥青划线+40 厚 SBS 改性细粒式沥青混凝土 AC-13+60 厚中粒式沥青混凝土 AC-20C+200 厚 5%水泥稳定级配碎石基层+200 厚 3.5%水泥稳定级配碎石底基层+素土夯实。

地面铺装为建筑楼间的铺装面积，场地基础处理：10cm 天然基地，15cm 碎石基础，4mm 粗沥青层，3mm 细沥青层，采用大理石铺装，进行防滑处理。

同时在道路侧预留一定的消防登高场地，按照园路标准设置，满足消防登高要求。

本项目可利用地带均可布置苗木带，增加植被面积，减少太阳辐射热，改善微环境，区域内可利用的土地均栽花种草，增加绿地面积。苗木应因地制宜选用植物品种，尽快发挥植被效益。并注意种植植物不影响交通和地上、地下管线的运行与维修。面的植物宜喜光，栽植不宜过密，宜以落叶阔叶树为主；

北面的植物宜耐荫，并宜利用植物对建筑周围的强风点进行控制；东西面的植物宜为高大阔叶乔木。东西向室外栽植的大乔木、小乔木和灌木与建筑外墙的距离宜为 5m、3m 和 1.5m。建筑之间宜设置乔木和灌木构成隔离绿地。场地边界处宜种植降噪除尘效果好的密林，并要有适当的高度。

### V 剖面设计

综合服务中心建筑首层高为 4.8 米，2 层及以上设置为 4.2 米，菜市场每层高度均为 4.6 米；建筑相对高度小于 40 米，符合地块控制性详细规划要求。

地下室层高均为 3.9m，建筑底层地面高出室外地坪 0.3~0.6m。

### VI 竖向交通

综合服务中心及配套基础设施在市政道路及内部场地方向设置

直通户外的门厅，行人及工作人员可通过门厅乘坐电梯及楼梯到达各层，每个门厅设置 2 部及以上电梯及 1 部消防疏散楼梯，其中一部兼做无障碍电梯；菜市场设置内部双向扶手电梯，用于日常人员交通，同时根据需要设置内部人员专用电梯及货梯，超市的主出入口位于菜市场内采用内部扶手电梯的形式；每部电梯及楼梯均可直通地下室各层。在内部工作、机房等重点区域设置安全防盗门及防护措施，工作人员通过密码、指纹、人脸识别等方式乘坐专用电梯或进入防护区域。

地下室每个车行出入口处均设置 1 个汽车坡道及自行车坡道，车道坡度小于 1/10，同时室外设置竖向楼梯可作为行人通往地下车库的出入口。

## VII 建筑立面

建筑风格上白色和浅褐色涂料为主色调，打造简洁明了、饱含温馨的智慧综合服务中心。

建筑形体简洁、方正，每个单体通过两种不同的体块进行穿插、分割、重组，使得每个立面都有截然不同的效果，变化丰富，不同体块通过虚实的对比和不同的开窗的方式，进行对比区分。设计利用建筑形体本身的几何特征，加入适当的造型变化和精巧的细部设计，简约、理性、大气，其时尚简约的风格、柔和协调的色调，体现出建筑优雅、温馨的风格，与便民为民的建筑性质相吻合。

## VIII 建筑装饰

室内装饰如下：

室内装修一览表

楼层	房间名称	楼面/地面		内墙面		顶棚/吊顶		顶棚		备注
		做法	材料	做法	材料	做法	材料	做法	材料	
一至六层 地上公共区域	楼梯间	楼②	600×600防滑地砖楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	无机涂料, 耐火A级
	公共走廊、门厅、电梯厅、公共大堂	楼②	800×800防滑地砖楼面	内③	600×300瓷磚墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	无机涂料, 耐火A级
	新风机房、排烟机房	楼②	600×600防滑地砖楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	
	厨房、卫生间、洗衣房、卫生间前室	楼②A	600×600防滑地砖楼面	内④	600×300瓷磚墙面			楼③	轻钢龙骨石膏板吊顶	地下室卫生间
	日照材料单元卫生间									
	设备管井	楼④	水泥砂浆楼面	内②	白水泥砂浆(墙面)			楼⑤	白水泥砂浆顶棚	
地上二层	厨房、公共厨房	楼①	细石混凝土楼面	内③	600×300瓷磚/墙面				白色无机内墙涂料顶棚	吊顶上铺黑色无机涂料,
	配电房	楼②	800×800防滑地砖楼面	内③	600×300瓷磚墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	
	消防控制室、值班室	楼③	防静电架空活动地板地面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	无机涂料, 耐火A级
	值班、物品分拣、警务室	楼②	800×800防滑地砖楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	无机涂料, 耐火A级
地上三层	超市、办公、超市厨房、儿童玩具店、美发美容店	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色乳胶漆墙面			楼⑤	白色无机内墙涂料顶棚	吊顶上铺黑色无机涂料,
	智能化机房	楼③	防静电架空活动地板地面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	无机涂料, 耐火A级
地上四层	养老服务中心	楼①	细石混凝土楼面	内③/内①	白色无机涂料/乳胶漆墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	1.0M以下内3
	多功能厅、休息厅、药房、治疗、康复、值班	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色乳胶漆墙面			楼④	白色无机内墙涂料顶棚	
	公共活动室、办公、日照材料									
	厨房	楼①	细石混凝土楼面	内④	600×300瓷磚墙面			楼⑤	金属铝扣板, 吊顶高度距楼面4米	吊顶上铺黑色无机涂料,
	养老服务单元卫生间(下沉式卫生间)	楼①	细石混凝土楼面	内④	600×300瓷磚墙面				轻钢龙骨石膏板吊顶	耐火A级
	公共走廊	楼②	PVC卷材地板楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	
地上五层	活动室、办公、日照材料	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	白色无机内墙涂料顶棚	
	厨房	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	
	公共走廊	楼②	PVC卷材地板楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	白色无机内墙涂料顶棚	
地上六层	大型活动室、活动室、休息交流区	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	轻钢龙骨石膏板吊顶	
	阅览室	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	
地上七层	书画制作、科普知识宣传、活动室、休息交流区	楼①	细石混凝土楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼④	白色无机内墙涂料顶棚	
	电梯机房、楼梯间、风机房、警备室	楼②	600×600防滑地砖楼面	内①	白色无机内墙涂料墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	无机涂料, 耐火A级
地下层	生活用房、消防用房、控制室	楼②	600×600防滑地砖楼面	内③	600×300瓷磚墙面			楼②	白色无机内墙涂料顶棚	
备注	本工程为毛坯交付, 施工只做至水泥砂浆找平基层, 面层仅供参考。 面层由业主根据需求进行二次设计施工。									

## b.磨店家园三期综合服务中心

### I 主体建筑

为地上 6 层建筑, 计容建筑面积 10,044.41 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心, 其中便民超市 6,752.31 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,510.55 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,781.55 m<sup>2</sup>。

### II 地下室

位于整个地块下方, 为地下 1 层, 建筑面积 7,154.06 m<sup>2</sup>。设置地下停车库、设备用房和其他用房, 车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入, 行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达, 同时在室外设置垂直楼梯作为通风采光及人行通道, 设置 197 个地下机动车停车位(含 69 个充电桩汽车车位)。

### III 配套室外工程

该综合服务中心及配套基础设施室外工程做法同烈山路综合服务

务中心及配套基础设施。

#### IV剖面设计

该综合服务中心剖面设计做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### V竖向交通

竖向交通做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VI建筑立面

建筑风格上白色和浅褐色涂料为主色调，打造简洁明了、饱含温馨的智慧综合服务中心。

建筑形体简洁、方正，每个单体通过两种不同的体块进行穿插、分割、重组，使得每个立面都有截然不同的效果，变化丰富，不同体块通过虚实的对比和不同的开窗的方式，进行对比区分。设计利用建筑形体本身的几何特征，加入适当的造型变化和精巧的细部设计，简约、理性、大气，其时尚简约的风格、柔和协调的色调，体现出建筑优雅、温馨的风格，与便民为民的建筑性质相吻合。

#### VII建筑装饰

室内装饰做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### c.鹤翔园四期综合服务中心

#### I 主体建筑

为地上 6 层建筑，地上计容建筑面积 11,530.00 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心，其中便民菜市场 4,500.00 m<sup>2</sup>、便民超市 6,510.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 520.00 m<sup>2</sup>。

#### II 架空层

设置架空层 1,200.00 m<sup>2</sup>，层高 2.2m。

#### III地下室

位于整个地块下方，为地下 1 层，建筑面积 5,200.00 m<sup>2</sup>。设置地下停车库和设备用房，车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入，行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达，同时在室外设置垂直楼梯作为通风采光及人行通道，设置 158 个地下机动车停车位（含 55 个充电桩汽车车位）。

#### IV 配套室外工程

该综合服务中心及配套基础设施室外工程做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### V 剖面设计

该综合服务中心剖面设计做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VI 竖向交通

竖向交通做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VII 建筑立面

建筑立面风格上做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VIII 建筑装饰

室内装饰做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### d. 相山路综合服务中心

#### I 主体建筑

为地上 6 层建筑，地上计容建筑面积 5,974.25 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心，其中便民超市 3,853.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,050.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,071.25 m<sup>2</sup>。

#### II 架空层

设置架空层 430.00 m<sup>2</sup>，层高 2.2m。

#### III 地下室

位于整个地块下方，为地下 1 层，建筑面积 2,660.00 m<sup>2</sup>。设置地下停车库，车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入，行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达，同时在室外设置垂直楼梯作为通风采光及人行通道，设置 75 个地下机动车停车位（含 26 个充电桩汽车车位）。

#### IV 配套室外工程

该综合服务中心及配套基础设施室外工程做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### V 剖面设计

该综合服务中心及配套基础设施剖面设计做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VI 竖向交通

竖向交通做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VII 建筑立面

建筑立面风格上做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VIII 建筑装饰

室内装饰做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### e. 相城路邻里中心

#### I 主体建筑

为地上 6 层建筑，地上计容建筑面积 8,264.25 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心，其中便民超市 5,623.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,550.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,091.25 m<sup>2</sup>。

#### II 架空层

设置架空层 1,180.00 m<sup>2</sup>，层高 2.2m。

#### III 地下室

位于整个地块下方，为地下 1 层，建筑面积 4,746.00 m<sup>2</sup>。设置地下停车库和设备用房，车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入，行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达，同时在室外设置垂直楼梯作为通风采光及人行通道，设置 102 个地下机动车停车位（含 36 个充电桩汽车车位）。

#### IV 配套室外工程

该综合服务中心及配套基础设施室外工程做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### V 剖面设计

该综合服务中心及配套基础设施剖面设计做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VI 竖向交通

竖向交通做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VII 建筑立面

建筑立面风格上做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VIII 建筑装饰

室内装饰做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### f. 闸河路综合服务中心

#### I 主体建筑

为地上 6 层建筑，地上计容建筑面积 8,701.80 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心，其中便民超市 7,899.66 m<sup>2</sup>、其他便民设施 802.14 m<sup>2</sup>。

#### II 架空层

设置架空层 1,391.64 m<sup>2</sup>，层高 2.2m。

#### III 地下室

位于整个地块下方，为地下 1 层，建筑面积 4,633.63 m<sup>2</sup>。设置地



下停车库和设备用房，车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入，行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达，同时在室外设置垂直楼梯作为通风采光及人行通道，设置 109 个地下机动车停车位（含 38 个充电桩汽车车位）。

#### IV 配套室外工程

该综合服务中心及配套基础设施室外工程做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### V 剖面设计

该综合服务中心及配套基础设施剖面设计做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VI 竖向交通

竖向交通做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VII 建筑立面

建筑立面风格上做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

#### VIII 建筑装饰

室内装饰做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### g. 张衡路综合服务中心

#### I 主体建筑

为地上 6 层建筑，地上计容建筑面积 9,023.00 m<sup>2</sup>。功能定位是综合服务中心，其中便民超市 5,930.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,123.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,970.00 m<sup>2</sup>。

#### II 地下室

位于整个地块下方，为地下 1 层，建筑面积 5,950.00 m<sup>2</sup>。设置地下停车库，车辆可通过与出入口相对的汽车坡道及自行车专用坡道进入，行人可通过建筑内部的电梯和楼梯直达，同时在室外设置垂直楼

梯作为通风采光及人行通道，设置 127 个地下机动车停车位（含 44 个充电桩汽车车位）。

### III 配套室外工程

该综合服务中心及配套基础设施室外工程做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### IV 剖面设计

该综合服务中心及配套基础设施剖面设计做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### V 竖向交通

竖向交通做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### VI 建筑立面

建筑立面风格上做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

### VII 建筑装饰

室内装饰做法同烈山路综合服务中心及配套基础设施。

## （4） 结构工程

### 1) 主要依据

- ① 《工程结构通用规范》(GB55001-2021);
- ② 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；
- ③ 《工程结构可靠性设计统一标准》（GB50153-2008）；
- ④ 《建筑抗震设计规范（2016 年版）》（GB50011-2010）；
- ⑤ 《混凝土结构通用规范》（GB 55008-2021）；
- ⑥ 《建筑与市政地基基础通用规范》（GB 55003-2021）；
- ⑦ 《组合结构通用规范》（GB 55004-2021）；
- ⑧ 《地下工程防水技术规范》（GB50108-2008）；
- ⑨ 《混凝土结构耐久性设计标准》（GB/T 50476-2019）；

- ⑩《工程结构通用规范》（GB 55001-2021）；
- ⑪《中国地震烈度表》（GB/T 17742-2020）；
- ⑫《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- ⑬《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2010)(2016 年版)；
- ⑭《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)；
- ⑮《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)。

## 2) 工程概况及地质条件

参照相邻建筑地质报告，该工程场地土地类别为Ⅱ类，为中硬土地基，场地稳定，对抗震较为有利。本工程结构设计使用年限为 50 年，结构安全等级为二级。

## 3) 基础选型和结构选型

楼栋采用混凝土框架结构。连体结构中间设置抗震缝。

参照相邻建筑地质报告和该地区较为成熟的经验，本工程基础拟采用柱下独立基础，具体基础选择待地质勘探报告完成后根据实际情况再确定。将根据具体地质情况及经济比较选择最佳基础方案。

## 4) 抗震设防

根据《中国地震烈度区划图》，合肥地区的地震基本烈度为 7 度。根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)，本工程属乙类建筑，设计基本地震加速度 0.15g，设计地震分组为第一组。本工程抗震等级：框架为二级。

## 5) 设计荷载取值

基本风压标准值取  $0.35\text{kN/m}^2$ 。风压高度变化系数、风载体形系数按照《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）执行。地面粗糙度按 B 类考虑；基本雪压标准值取  $0.60\text{kN/m}^2$ 。

## 6) 结构材料

## ①混凝土

### a.构件混凝土等级

混凝土：外墙及消防水池均采用密实防水混凝土，底板混凝土强度等级为 C30，抗渗等级 P6，垫层采用 C15 砼；梁板的混凝土强度等级全部为 C30。

### b.混凝土耐久性分类

处于二 a 类环境部分：外墙、其他和土壤直接接触的构件、水池、集水坑、雨棚；其余部分处于一类环境。

### c.型钢、钢板、钢管：Q345B；

d.焊条：Ⅰ级钢筋、Ⅱ级钢筋与Ⅲ级钢筋、Q235 焊接：E43 Ⅲ级 V 钢筋、Q345 焊接：E50；

e.填充墙材料：200 厚烧结煤矸石空心砖，自重 $\leq 9.0\text{kN/m}^3$ ，混合砂浆砌筑 M5；

f.回填土：采用粘土或砂土分层回填夯实，压实系数 $>94\%$ 。

## ②钢筋

梁、柱箍筋 HRB400 级；

梁、柱纵向箍筋 HRB400 级；

楼板钢筋 HRB400 级；

## ③砌块和砂浆

室内地坪以上砌体用采用 MU5.0 非承重煤矸石空心砖，M5 混合砂浆砌筑，室内地坪以下砌体用采用 MU7.5 煤矸石实心砖，M7.5 水泥砂浆砌筑。

## （5）给排水设计

### 1) 设计依据

①《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）；

- ②《建筑给排水设计手册》（2009 年版）；
- ③《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
- ④《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- ⑤《全国民用建筑给水排水技术措施》（2009 版）；
- ⑥《建筑设计防火规范（2018 年版）》（GB 50016-2014）；
- ⑦《自动喷水灭火系统设计规范》（GB 50084-2017）；
- ⑧《建筑给水排水与节水通用规范》（GB 55020-2021）；
- ⑨《民用建筑节能设计标准》（GB 50555-2010）；
- ⑩《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- ⑪《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）。

## 2) 给水方案

本工程水源由新站区市政给水管网供水。室外给水管道管径大于等于 DN150 的采用球墨铸铁管，橡胶圈连接。小于 DN150 的采用衬塑钢管，丝扣连接。室内生活给水管采用 PP-R 管与钢塑复合管配合使用。

## 3) 排水方案

排水采用雨污分流方式，雨水经道路雨水管排至市政雨水系统。卫生间污水经化粪池处理合格后排至污水管，最终排入市政污水系统。

①卫生间大便器和小便器宜采用感应式冲洗方式。

②消火栓箱暗装，箱门采用亚克力或不锈钢外包，消防立管阀门位置应避免碰撞。

③室外水表井、阀门井和检查井等不宜设置在建筑出入口、室外人行道或活动场地上。无法避免时，井盖应采取牢固的固定和防滑措施，且应与路面保持平整，井盖宜采用球墨铸铁盖板，并应符合《合

肥市城市道路检查井盖座技术导则》的规定。

#### 4) 消防方案

室外消火栓由室外工程统一考虑布置。室外消火栓系统管道采用球墨给水铸铁管橡胶圈接口。在最高建筑屋顶设置  $18\text{m}^3$  (有效容积) 消防水箱一只, 用于火灾初期 10 分钟消防用水。

室内消火栓每层布置, 屋面设置实验消火栓。室内消火栓保证室内任何一处均有 2 股水柱同时到达, 充实水柱为 10m。

消火栓箱内均配置 DN65mm 消火栓一个, DN65mm 麻质衬胶水带一条, DN65 $\times$ 19mm 直流水枪一支。

室内消火栓给水管采用热镀锌钢管, 丝扣及沟槽式卡箍连接。工作压力为 1.6Mpa。埋地消火栓管道采用球墨给水铸铁管橡胶圈接口。

按规范要求, 在建筑的相应部位布置适量的手提式或推车式干粉灭火器。

#### (6) 空调、通风、防排烟系统

##### 1) 设计依据

- ①《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012);
- ②《公共建筑节能设计标准》(GB 50189-2015);
- ③《建筑设计防火规范(2018 年版)》(GB 50016-2014);
- ④《合肥市公共建筑节能设计标准》(DB34/5060-2016);
- ⑤《全国民用建筑工程设计技术措施暖通空调·动力》(2009 年版);
- ⑥《实用供热空调设计手册》第二版。

##### 2) 空调通风工程方案

①无外窗盥洗室、卫生间应设置机械通风系统, 盥洗室通风换气次数宜取 2-3 次/时, 卫生间通风换气次数宜取 10-12 次/时。应采取措

施保证卫生间对其他区域的负压

②设置分体空调及多联式空调时，室内机应满足室内热环境要求；空调室外机位置应在建筑设计中合理设置。

### 3) 防排烟设计

建筑满足自然排烟条件的封闭楼梯间、防烟楼梯间、消防电梯间前室及合用前室采用可开启外窗自然排烟。所有风管穿越机房和重要房间隔墙均设置 70℃防火阀。

建筑设计中应预留排油烟竖井，油烟净化装置及风机宜设于屋面，避免油烟渗入室内，排油烟同时应有补风措施。燃气厨房应有燃气泄漏报警及联动燃气事故通风设施。

## (7) 电气设计

### 1) 设计依据

- ①《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- ②《20kV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；
- ③《供配电系统设计规范》（GB500052-2009）；
- ④《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- ⑤《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- ⑥《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- ⑦《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- ⑧《建筑环境通用规范》（GB 55016-2021）；
- ⑨《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）；
- ⑩《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）。

### 2) 设计范围

范围：按供电区域，主要是社区服务中心各功能区域。

内容：10kV/0.4kV 变配电系统；动力及照明系统；应急照明配电

系统；防雷保护、安全措施及接地系统；综合布线系统；电视、广播、安防系统等。

### 3) 变配电系统

#### ①供电电源

根据本工程用电负荷性质，各综合服务中心及配套基础设施分别由市电网引入一路 10kV 高压电源，10kV 主接线采用单母线不分段方式；低压（0.4kV）采用单母线分段方式。

#### ②负荷等级及容量

本工程为多层建筑，按三级负荷要求供电。本项目计容建筑面积合计为 69,474.59 m<sup>2</sup>，按照 60W/m<sup>2</sup>测算，不计容建筑面积合计为 43,025.33 m<sup>2</sup>，按照 50W/m<sup>2</sup>测算，6,319.74kW，本工程取值安装负荷容量 6650kVA。

#### ③项目供电方案

本工程拟设置 1 台 SCB14-1250kVA，3 台 SCB14-1000kVA，3 台 SCB14-630kVA 环氧树脂绝缘干式变压器；高压柜采用下进下出，低压开关柜采用上进线下出线方式接线。

#### ④配电系统

高压电压为 10kV，低压动力设备及照明电压为 220/380V；配电系统主要采用放射式与树干式。由于楼内照明用电设备功率因数较低，设计采用无功功率就地自动补偿方式，以达到减少主干线容量，节约电能的目的。

#### ⑤材料

电力干线：WDZ(无卤低烟阻燃)型电力电缆敷设在桥架内，桥架外层刷防火漆，消防配电干线采用矿物绝缘电缆。配电支线：非消防线缆应选用 WDZ(无卤低烟阻燃)型敷设在现浇楼板、柱、梁和墙内。



#### 4) 照明系统

##### ①光源选择

选用效率高、谐波低、寿命长的光源。室内采用高效荧光灯，采用紧凑型节能荧光灯；走廊、楼梯间采用 LED 吸顶灯；荧光灯采用节能型 T5 光源，均采用电子镇流器，功率因数大于 0.9。

##### ②照度标准

本建筑物各场所照度标准值及照明功率密度值按《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）规定设计，满足各处工作照度要求的同时，照明功率密度不大于现行值，主要场所照明功率密度值如下：

各类用房平均照度表

房间名称	标准照度值 lx	参考平面	照明功率密度限 值 W/m <sup>2</sup>
便民菜市场	300	地面	10
便民超市	300	地面	≤8
其他便民设施	200	0.75m 水平面	≤8

##### ③应急疏散照明

综合服务中心及配套基础设施的疏散场所地面的消防应急照明和灯光疏散指示标志的备用电源连续供电时间不小于 90min，综合服务中心及配套基础设施的疏散场所地面的照度值不小于 10lx。应急照明回路灯具应带玻璃或采用其他不燃烧材料制作的保护罩。疏散指示标志间距不大于 20m。在变电所、消防泵房、消防风机房设置备用照明，照度为正常照明值，其持续供电时间不小于 180min。

#### 5) 电气设计

各功能房间设置动力插座，满足各功能房间的电器设备需求。配电间集中设置。

#### 6) 防雷保护及接地系统

本工程建筑物三类防雷建筑物实施防雷措施，屋顶设避雷带，利

用柱内主筋作为引下线，结构基础内钢筋网作为接地装置。

采用联合接地系统。保护接地、电梯工作接地、弱电系统接地及防雷接地均利用基础内钢筋网作为接地装置，接地电阻不大于 1 欧。

防侧击雷和等电位措施：在每层电井内设置局部等电位箱(LEB)，局部等电位箱通过 40×4 热镀锌扁钢与基础钢筋网连结，建筑物内钢结构件和混凝土钢筋应相互连通，并与引下线连通。所有进出建筑物的金属管道均应与基础钢筋网可靠连结，作总等电位连接。

## 7) 智能化系统

①本项目综合服务中心及配套基础设施智能化系统应包括：信息网络系统、综合布线系统、视频监控系统、公共广播系统、周界防范系统、一键报警系统、信息发布系统、无线 AP 系统、有线电视系统。智能化系统应全部设计到位。

②智能化系统所有布线应安装到位，楼板、地坪、墙内敷设时，各类强弱电线路均应穿管暗装敷设。

③监控点应安装到位，监控点应采用高清摄像设备，并具备红外夜视功能，视频存储时间不应低于 30 天。监控系统应单独设 UPS 电源。

④综合服务中心及配套基础设施周界宜设置入侵报警系统、电子巡查系统。厨房、重要机房宜设置入侵报警系统。

⑤在值班室或门卫处设置一键报警系统，直接与 110 报警相连。

⑥应根据需求设置信息发布系统及信息发布点位。

⑦公共广播的设置要求火警应急广播与普通信息宣传合用。

## (8) 消防工程

### 1) 建筑消防

#### ①防火分区

本工程耐火等级为二级，地上建筑每层分为一个防火分区。各建筑均能直通室外道路，并能通过楼梯疏散到一层室外。

## ②防烟分区

通过结构梁形成不超过 500 平方米的防烟分区。

## ③安全疏散

本项目建筑每层至少设有 2 部疏散梯，均为无障碍楼梯，楼梯疏散宽度为 3,600，为 6 股人流，疏散距离、疏散楼梯宽度均满足规范要求，在首层设有直接对外出口，满足疏散要求。

## ④外墙保温系统的消防设计

外墙保温材料、屋面保温材料采用防火等级 A 级材料。

## ⑤其他消防设计

所有防火门均应安装金属闭门器，使其具有自行关闭功能。双扇和多扇防火门，还应具有按顺序关闭的功能。木质防火门应加做木贴脸（也需防火处理）。所有管井检修门除注明外均采用乙级防火门，门槛 300 高或同踢脚。除送排风及排气管井外，其他管井在每层楼面处均做防火水平封堵。楼层之间的窗槛墙不小于 1,200mm。

# 2) 消防给水系统

## ①室外消防给水系统

室外消防水源采用市政给水管网，由周边市政给水接入给水管在综合服务中心及配套基础设施内形成环状。每隔不超过 120m 设消火栓 1 个，距建筑物外墙不小于 5m，距道路路边不大于 2m，消火栓保护半径不超过 150m。室外消防用水量：30L/S，火灾延续时间按 2h 计。

## ②室内消火栓系统

室内消火栓系统采用临时高压消防给水系统，由消防泵房、消防水池及屋顶消防水箱供水，用水量 25L/S，火灾延续时间按 2h 计。建

筑物内各层设消火栓，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为 10m。

消防泵房内设两台消防给水加压泵，两台消防给水加压喷淋泵。消防栓系统与自动喷水灭火系统分开设置。

### ③自动喷水灭火系统

便民菜市场设置自动喷水灭火系统。喷水强度为  $8\text{L}/\text{min}\cdot\text{m}^2$ ，持续时间 1h。喷淋支管压力不超过 0.4MPa。自动喷水灭火系统用水量  $25\text{L}/\text{s}$ ，火灾延续时间 1h。

### ④灭火器配置

各建筑按中危险级 A 类设计，每个消火栓箱内均配置 3kg 装贮压式磷酸铵盐干粉灭火器。

高低压配电房、计算机室、机房等特殊场所采用无管网七氟丙烷灭火系统。

## 3) 电气消防

①应急照明等消防负荷的供电电压为 380/220V，采用 EPWS 装置供电。

②在走廊、楼梯等场所设置应急照明；出入口、走廊及连廊等处设有出口标志灯、疏散指示灯。

③设置消防电源，由两路独立电源保障供应，并设置消防电源监控设施。

④设置火灾自动报警系统，设置火灾联动控系统，由消防联动控制、消防事故广播等组成。电源、信号线路采用导线穿金属管（JDG）暗敷设。

⑤低压配电网采用 TN-C-S 接地系统，建筑采用联合接地，其接地电阻值小于 1 欧姆，配电室、消防控制室设等电位盘，采用专用接

地干线引至接地体。低压电源、消防设备配电箱及弱电系统入户端处均设过电压保护装置。

（9）室外附属工程

室外配套建设包括道路硬化、环境工程、给排水、供配电工程、综合管线、消防设施等。公交首末站室外设置公交车停车场。

环境工程：建议种植本区域乡土树种。绿植区不应种植有毒、带刺、有飞絮、病虫害多、有刺激的不同类型的灌木、乔木或果木树。

（10）人防工程

根据《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见》（皖政〔2017〕2号），本项目的地下室根据人防需求合理设置人防面积。

1.4 项目主体

本项目建设由合肥新站建设投资有限公司负责组织和管理。合肥新站建设投资有限公司于 2007 年 11 月 08 日成立，合肥鑫城控股集团有限公司 100%持股。法定代表人何娟，公司经营范围包括：房地产开发；城市基础设施、基础产业、能源、交通及市政公用事业项目投资、融资、建设、运营和管理；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作；实施项目投资管理、资产收益管理、产权监督管理、资产重组和经营；参与旧城、旧村改造及土地整理和熟化工作；对全资、控股、参股企业行使出资者权利；承担新站管委会授权的其他经营管理工作；房屋租赁；仓储服务（除危险品）等。

天眼查

TianYanCha.com

国家中小企业发展子基金旗下

官方备案企业征信机构

查公司

查老板

查关系

合肥新站建设投资有限公司

天眼查

应用

合作通道

企业级产品

开通会员

tycc...

企业背景 92

法律诉讼 14

经营风险 6

公司发展 9

经营状况 999+

知识产权

历史信息 65

股东信息 1

历史股东信息 1

历史股东镜像 2

持股比例 ▾

Q 点击进行检索

导出数据

序号	股东名称	持股比例 ▴	最终受益股份 ▴	认缴出资额 ▴	认缴出资日期 ▴	首次持股日期 ▴	关联产品/机构
1	<div>合肥鑫城控股集团有限公司</div> <div>控股股东 被执行人 股权出质</div>	100%	100%	228582.19万元人民币	2037-11-07	2007-11-08	合肥鑫城



## 1.5 项目实施意义

### 1.落实国家政策，构建和谐社会

《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》加强城乡社区服务体系建设，是立足新发展阶段，不断夯实国家治理体系和治理能力基础的重大举措，是贯彻新发展理念，不断满足人民群众对更高生活品质新期待的重要途径，是进一步扩大内需、促进就业、拉动消费，不断推动构建新发展格局的重要抓手。必须围绕中心、服务大局，优先发展社区就业、养老、托育服务，大力发展社区服务业。

本项目建设坚持以人民为中心，以增进人民福祉为出发点和落脚点，以强化为民、便民、安民功能为重点，以不断满足人民高品质生活需求为目标，加快完善社区服务体系建设，增加服务供给，补齐服务短板，创新服务机制，为推进基层治理体系和治理能力现代化建设奠定坚实基础，让人民生活更加美好，让基层居民生活更加和谐稳定。因此，本项目的建设是落实国家政策，构建和谐社会的需要。

### 2.完善社区服务体系建设，构造居民美好生活

近年来，面对“十四五”时期经济社会发展新形势、人民群众新期待、基层治理新任务，我省城乡社区服务体系建设还存在一些短板

弱项，主要表现在：城乡社区服务体系发展不平衡不充分；社区服务的供给侧与需求侧协调机制尚不完善；服务项目数量相对有限，服务资金投入有待加强；服务供给模式有待优化，多元主体参与格局不够完善；社区服务专业队伍不够稳定，服务专业水平有待提高等。

本项目建设是加强城乡社区服务体系建设，是立足新发展阶段，不断夯实国家治理体系和治理能力基础的重大举措，是贯彻新发展理念，不断满足人民群众对更高生活品质新期待的重要途径，是进一步扩大内需、促进就业、拉动消费，不断推动构建新发展格局的重要抓手，必须以更高的站位、更大的决心、更实的举措，奋力谱写城乡社区服务体系建设新篇章。因此，本项目的建设是安徽省完善社区服务体系建设，构造居民美好生活的需要。

### 3、完善配套基础设施，加快城市现代化发展

社区综合服务中心自引进新加坡经验直到中国本土化的实践，如今已经成为一种中国最新的社区性服务新业态。但随着房地产业迅速发展，导致我国社区配套服务还没有跟上脚步，处于不成熟阶段，主要是以历史形成的沿街商铺为载体，带有浓厚的住宅底商特点，且缺乏统一规划，业态档次普遍较低，社区便民服务功能不配套，公共服务设施不够齐全，亟待改善。

本项目规划建设社区服务中心、文体中心、室外运动场以及社区便民服务等，不仅可以进一步完善城区的配套基础设施，而且能够改善城市居民的生活条件，提高城市服务功能，为社区居民提供方便快捷和交往平台配套服务的居住模式，为城市的可持续发展打下坚实基础。因此，本项目的建设是合肥市完善配套基础设施，加快城市现代化发展的需要。

### 4、推进社区综合服务中心建设，提高居民生活质量

随着城市住宅建设量不断增大，众多新建居住区的日常管理也日益成为一个人们关注的新问题。从生活服务到文化服务、从治安秩序到人际关系等等，都提出了越来越多的需求，希望得到多方面的服务，比如社区环境问题、社区服务问题、社区治安问题等。

本项目规划建设社区综合服务中心，是集管理、服务、便民于一体的综合服务圈，通过调动和发挥社区的积极性，不断提高社区居民的生活质量，为社区居民创造一个安全、舒适、整洁、便捷的生活环境。因此，本项目建设是新站高新区推进社区综合服务中心建设，提高居民生活质量的需要。

## 5、构建新型居住服务网络，建设和谐社区

社区综合服务中心在我国的发展情况表明，社区综合服务中心有效地利用了有限的土地资源，节约匮乏的能源，提高了居民的物质和精神生活质量，发挥社区特有的邻里文化凝聚力，创造更加适宜的居住环境，对我国城市社区的更新换代，对建设具备和睦邻里关系的可持续发展的和谐社区就有重要意义。

本项目建设目的为完善社区配套，集约利用土地，为居民提供较为综合、全面的社区管理和日常生活服务项目。本项目是新站高新区构建新型居住服务网络的重要组成部分，对于建设可持续发展的和谐社区具有重要意义。因此，本项目建设是新站高新区构建新型居住服务网络，建设和谐社区的需要。

综上所述，本项目建设前景广阔，通过规划以科学性、前瞻性、整体性和可操作性为前提，趋利避害，能进一步为该区域居民提供安全、舒适、整洁、方便的居住条件，对解决就业问题，促进消费能力，推动当地经济发展有积极的作用。



## 二、经济社会效益分析

### 2.1 社会效益分析

建设社区综合服务中心可以为居民提供较为综合、全面的社区管理和日常生活服务项目，是新站高新区构建新型居住服务网络的重要组成部分，对于完善新站高新区的功能配置，为提高城市居民生活质量创造条件，建设可持续的和谐社区具有重要意义。

1、本项目的建设顺应区域经济社会和人口发展趋势，能够积极推进城镇化建设配套，优化新站高新区社区服务中心布局，为周边居民提供布局合理、公益普惠、生活公共服务体系，全面构建和谐社会，保障经济社会稳定发展。

2、项目的建设符合合肥市城市发展总体规划，符合合肥新站高新技术产业开发区总体规划需要，完善新站高新区的功能配置，为提高城市居民生活质量创造条件，促进了城市文明、城市繁荣健康发展。具有良好的环境效益和社会效益。

### 2.2 经济效益分析

本项目经济效益主要为经营收入，包括租赁收入、停车费收入、充电桩收入、物业费收入和广告费收入。经测算，项目债券存续期内能实现经营活动产生现金总流入为 120,845.46 万元，2047 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 41,922.96 万元。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### 3.1 投资估算

#### 3.1.1 编制依据

1.国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.2018 年《安徽省建设工程定额计价》、《合肥市关于贯彻执行 2018 版安徽省建设工程计价依据的通知》（合造价〔2018〕13 号）及当地类似工程造价指标估算；

3.工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

4.综合取费均按省建设厅和合肥市建委相关工程取费规定确定；

5.设备及材料按现行市场价格估算；

6.建设单位提供的其他相关材料。

#### 3.1.2 取费标准

1.建设单位管理费：按财政部财建 2016[504]号文计；

2.建设监理费：按建设部发改价格[2007]670 号文计；

3.工程设计费：按国家发展计划委员会及建设部颁布的〔2002〕10 号文《工程勘察设计收费管理规定》并结合市场价计取；

4.前期工作咨询费：按计价格〔1999〕1283 号文并结合市场实际情况计列；

5.工程勘察费：按国家发展计划委员会及建设部颁布的〔2002〕10 号文《工程勘察设计收费管理规定》并结合市场价计取；

6.施工图审查费：按合价房〔2013〕63 号文规定计取；

7.环评费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125 号结合市场价计取；

8.基本预备费：按照总投资的 5%计取，不计涨价预备费。

9.其他费用：本工程建设中的其他费用按照安徽省工程建设其他费用有关规定计算，参照现阶段工程建设市场的实际情况，综合确定各项费用确定费率。

### 3.1.3 项目总投资

项目总投资估算约为69,519.30万元，其中：工程建设费用61,118.39万元，工程建设其他费2,623.80万元，预备费2,175.61万元，建设期利息3,601.50万元。其中：

1. 烈山路综合服务中心及配套基础设施投资估算约为15,345.64万元，工程建设费13,488.34万元，工程建设其他费用576.55万元，预备费470.49万元，建设期利息810.25万元；

2. 磨店家园三期综合服务中心投资估算约为9,976.23万元，工程建设费用8,761.18万元，工程建设其他费用377.76万元，预备费286.04万元，建设期利息551.25元；

3. 鹤翔园四期综合服务中心投资估算约为11,464.22万元，工程建设费用10,072.00万元，工程建设其他费用432.97万元，预备费437.75万元，建设期利息521.50万元；

4. 相山路综合服务中心投资估算约为6,106.19万元，工程建设费用5,364.86万元，工程建设其他费用230.56万元，预备费209.77万元，建设期利息301.00万元；

5. 相城路综合服务中心投资估算约为8,745.83万元，工程建设费用7,685.70万元，工程建设其他费用330.33万元，预备费337.80万元，建设期利息392.00万元；

6. 闸河路综合服务中心投资估算约为8,383.65万元，工程建设费用7,380.35万元，工程建设其他费用317.42万元，预备费232.64万元，建设期利息453.25万元；

7. 张衡路综合服务中心投资估算约为 9497.54 万元，工程建设费用 8,365.96 万元，工程建设其他费用 358.21 万元，预备费 201.11 万元，建设期利息 572.25 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠。

烈山路综合服务中心及配套基础设施投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价(元)	
一	工程费用	12,610.00	878.34	-	13,488.34				
1	主体工程	6,884.73	100.00	-	6,984.73				
1.1	土建工程	3,984.22			3,984.22	m²	15,936.88	2,500.00	
1.2	装饰工程	1,912.43			1,912.43	m²	15,936.88	1,200.00	
1.3	安装工程	988.09			988.09	m²	15,936.88	620.00	
其中	电气工程	318.74			318.74	m²	15,936.88	200.00	
	给排水工程	127.50			127.50	m²	15,936.88	80.00	
	暖通工程	223.12			223.12	m²	15,936.88	140.00	
	消防工程	318.74			318.74	m²	15,936.88	200.00	
1.4	电梯工程		100.00		100.00	台	4.00	250,000.00	
2	架空层	125.00			125.00	m²	500.00	2,500.00	
3	地下室及设备用房	3,271.80			3,271.80	m²	7,980.00	4,100.00	
4	室外配套工程	2,328.47	90.00	-	2,418.47				
其中	室外硬化工程设施	1,399.72			1,399.72	m²	39,992.07	350.00	
	室外电气工程	366.25			366.25	m²	24,416.88	150.00	10kV 供电工程,暂按 2km 计入
	室外给排水工程	97.67			97.67	m²	24,416.88	40.00	
	室外消防工程	146.50			146.50	m²	24,416.88	60.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价(元)	
	室外环境工程	76.33			76.33	m²	3,053.08	250.00	
	太阳能光伏		90.00		90.00	项	1.00	900,000.00	
	雨水收集系统	242.00			242.00	项	1.00	2,420,000.00	
5	充电桩		200.00		200.00	个	80.00	25,000.00	
6	智能化工程		488.34		488.34	m²	24,416.88	200.00	含广播、监控及其他智能化设施
二	工程建设其他费			576.55	576.55				
1	工程勘察设计费			338.51	338.51				
2	施工图审查费			7.83	7.83				
3	工程监理费			43.01	43.01				
4	前期工程费			7.28	7.28				
5	造价咨询费			33.59	33.59				
6	第三方检测费			134.34	134.34				
7	债券发行费			11.99	11.99				按照债券发行额 0.11%计
三	工程预备费			470.49	470.49				
1	基本预备费			470.49	470.49				
2	涨价预备费								

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价(元)	
四	建设投资（一+二+三）				14,535.39				
五	建设期利息				810.25				发行 10900 万元，20 年期，年利率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				15,345.64				

磨店家园三期综合服务中心投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价(元)	
一	工程费用	8,154.71	606.47	-	8,761.18	m²	17,198.47	5,094.16	
1	地上主体工程	4,339.19	50.00	-	4,389.19				
1.1	土建工程	2,511.10			2,511.10	m²	10,044.41	2,500.00	
1.2	装饰工程	1,205.33			1,205.33	m²	10,044.41	1,200.00	
1.3	安装工程	622.75			622.75	m²	10,044.41	620.00	
其中	电气工程	200.89			200.89	m²	10,044.41	200.00	
	给排水工程	80.36			80.36	m²	10,044.41	80.00	
	暖通工程	140.62			140.62	m²	10,044.41	140.00	
	消防工程	200.89			200.89	m²	10,044.41	200.00	
1.4	电梯工程		50.00		50.00	台	2.00	250,000.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价(元)	
2	地下室及设备用房	2,933.16			2,933.16	m²	7,154.06	4,100.00	
3	室外配套工程	882.36	40.00		922.36				
其中	室外硬化工程设施	173.92			173.92	m²	4,969.14	350.00	含道路及停车位铺装等
	室外电气工程	257.98			257.98	m²	17,198.47	150.00	10kV 供电工程,暂按 1.8km 计入
	室外给排水工程	68.79			68.79	m²	17,198.47	40.00	
	室外消防工程	103.19			103.19	m²	17,198.47	60.00	
	室外环境工程	106.48			106.48	m²	4,259.26	250.00	
	太阳能光伏		40.00		40.00	项	1.00	400,000.00	
	雨水收集系统	172.00			172.00	项	1.00	1,720,000.00	
4	充电桩		172.50		172.50	个	69.00	25,000.00	
5	智能化工程		343.97		343.97	m²	17,198.47	200.00	含广播、监控及其他智能化设施
二	工程建设其他费			377.76	377.76				
1	工程勘察设计费			221.02	221.02				



序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价(元)	
2	施工图审查费			5.11	5.11				
3	工程监理费			28.99	28.99				
4	前期工程费			4.75	4.75				
5	造价咨询费			21.93	21.93				
6	第三方检测费			87.71	87.71				
7	债券发行费			8.25	8.25				按照债券发行额 0.11%计
三	工程预备费			286.04	286.04				
1	基本预备费			286.04	286.04				
2	涨价预备费								
四	建设投资（一+二+三）				9,424.98				
五	建设期利息				551.25				发行 7500 万元，20 年期，年利率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				9,976.23				

鹤翔园四期综合服务中心投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
一	工程费用	9,385.90	686.10	-	10,072.00				
(一)	地上主体工程	4,980.96	150.00	-	5,130.96				
1	土建工程	2,882.50			2,882.50	m²	11,530.00	2,500.00	
2	装饰工程	1,383.60			1,383.60	m²	11,530.00	1,200.00	
3	安装工程	714.86			714.86	m²	11,530.00	620.00	
其中	电气工程	230.60			230.60	m²	11,530.00	200.00	
	给排水工程	92.24			92.24	m²	11,530.00	80.00	
	暖通工程	161.42			161.42	m²	11,530.00	140.00	
	消防工程	230.60			230.60	m²	11,530.00	200.00	
4	电梯工程		150.00		150.00	台	6.00	250,000.00	
(二)	架空层	300.00			300.00	m²	1,200.00	2,500.00	
(三)	地下室及设备用房	2,132.00			2,132.00	m²	5,200.00	4,100.00	
(四)	室外配套工程	685.94	40.00	-	725.94				
其中	室外硬化工程设施	143.67			143.67	m²	4,104.99	350.00	含道路及停车位铺装等
	室外电气工程	268.95			268.95	m²	17,930.00	150.00	10kV 供电工程,暂按 2km 计入
	室外给排水工程	71.72			71.72	m²	17,930.00	40.00	
	室外消防工程	107.58			107.58	m²	17,930.00	60.00	
	室外环境工程	57.01			57.01	m²	2,280.55	250.00	
	太阳能光伏		40.00		40.00	项	1.00	400,000.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
	雨水收集系统	37.00			37.00	项	1.00	370,000.00	
(五)	充电桩		137.50		137.50	个	55.00	25,000.00	
(六)	智能化工程		358.60		358.60	m²	17,930.00	200.00	含广播、监控及其他智能化设施
(七)	配套道路	1,287.00			1,287.00				
1	槽坊路(九顶山路-通宝路)	1,287.00			1,287.00	m²	9,900.00	1,300.00	
二	工程建设其他费			432.97	432.97				
1	工程勘察设计费			254.09	254.09				
2	施工图审查费			5.88	5.88				
3	工程监理费			33.80	33.80				
4	前期工程费			5.46	5.46				
5	造价咨询费			25.21	25.21				
6	第三方检测费			100.83	100.83				
7	债券发行费			7.70	7.70				按照债券发行额 0.11%计
三	工程预备费			437.75	437.75				
1	基本预备费			437.75	437.75				
2	涨价预备费								
四	建设投资 (一+二+三)				10,942.72				

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
五	建设期利息				521.50				发行 7000 万元，20 年期，年利 率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				11,464.22				

相山路综合服务中心投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数量	综合单价 (元)	
一	工程费用	5,085.58	279.29	-	5,364.86				
(一)	地上主体工程	2,580.88	25.00	-	2,605.88				
1	土建工程	1,493.56			1,493.56	m²	5,974.25	2,500.00	
2	装饰工程	716.91			716.91	m²	5,974.25	1,200.00	
3	安装工程	370.40			370.40	m²	5,974.25	620.00	
其中	电气工程	119.49			119.49	m²	5,974.25	200.00	
	给排水工程	47.79			47.79	m²	5,974.25	80.00	
	暖通工程	83.64			83.64	m²	5,974.25	140.00	
	消防工程	119.49			119.49	m²	5,974.25	200.00	
4	电梯工程		25.00		25.00	台	1.00	250,000.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数量	综合单价 (元)	
(二)	地下室及设备用房	1,090.60			1,090.60	m²	2,660.00	4,100.00	
(三)	室外配套工程	361.10	8.00	-	369.10				
其中	室外硬化工程设施	94.49			94.49	m²	2,699.85	350.00	含道路及停车位铺装等
	室外电气工程	135.96			135.96	m²	9,064.25	150.00	10kV 供电工程,暂按 2km 计 入
	室外给排水工程	36.26			36.26	m²	9,064.25	40.00	
	室外消防工程	54.39			54.39	m²	9,064.25	60.00	
	室外环境工程	30.00			30.00	m²	1,199.93	250.00	
	太阳能光伏		8.00		8.00	项	1.00	80,000.00	
	雨水收集系统	10.00			10.00	项	1.00	100,000.00	
(四)	充电桩		65.00		65.00	个	26.00	25,000.00	
(五)	智能化工程		181.29		181.29	m²	9,064.25	200.00	含广播、监控及其他智能化 设施
(七)	配套道路	1,053.00			1,053.00				
1	规划支路（蔡伦路-相山路）	1,053.00			1,053.00	m²	8,100.00	1,300.00	
二	工程建设其他费			230.56	230.56				

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数量	综合单价 (元)	
1	工程勘察设计费			135.34	135.34				
2	施工图审查费			3.13	3.13				
3	工程监理费			17.86	17.86				
4	前期工程费			2.91	2.91				
5	造价咨询费			13.43	13.43				
6	第三方检测费			53.71	53.71				
7	债券发行费			4.18	4.18				按照债券发行额 0.11%计
三	工程预备费			209.77	209.77				
1	基本预备费			209.77	209.77				
2	涨价预备费								
四	建设投资（一+二+三）		6,106.19		5,805.19				
五	建设期利息				301.00				发行 3800 万元，20 年期， 年利率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				6,106.19				

相城路综合服务中心投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数 量	综合单价 (元)	
一	工程费用	7,245.89	439.81	-	7,685.70				
(一)	地上主体工程	3,570.16	50.00	-	3,620.16				
1	土建工程	2,066.06			2,066.06	m²	8,264.25	2,500.00	
2	装饰工程	991.71			991.71	m²	8,264.25	1,200.00	
3	安装工程	512.38			512.38	m²	8,264.25	620.00	
其中	电气工程	165.29			165.29	m²	8,264.25	200.00	
	给排水工程	66.11			66.11	m²	8,264.25	80.00	
	暖通工程	115.70			115.70	m²	8,264.25	140.00	
	消防工程	165.29			165.29	m²	8,264.25	200.00	
4	电梯工程		50.00		50.00	台	2.00	250,000.00	
(二)	地下室及设备用房	1,945.86			1,945.86	m²	4,746.00	4,100.00	
(三)	室外配套工程	696.38	16.00	-	712.38				
其中	室外硬化工程设施	156.71			156.71	m²	4,477.34	350.00	含道路及停车位铺装等
	室外电气工程	212.85			212.85	m²	14,190.25	150.00	10kV 供电工程,暂按 2km 计入

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数量	综合单价 (元)	
	室外给排水工程	56.76			56.76	m²	14,190.25	40.00	
	室外消防工程	85.14			85.14	m²	14,190.25	60.00	
	室外环境工程	82.91			82.91	m²	3,316.55	250.00	
	太阳能光伏		16.00		16.00	项	1.00	160,000.00	
	雨水收集系统	102.00			102.00	项	1.00	1,020,000.00	
(四)	充电桩		90.00		90.00	个	36.00	25,000.00	
(五)	智能化工程		283.81		283.81	m²	14,190.25	200.00	含广播、监控及其他智能化设施
(六)	配套道路	1,033.50			1,033.50				
1	规划支路 1（临涣路-会棚路）	604.50			604.50	m²	4,650.00	1,300.00	
2	规划支路 2（规划支路 1-相城路）	429.00			429.00	m²	3,300.00	1,300.00	
二	工程建设其他费			330.33	330.33				
1	工程勘察设计费			193.89	193.89				
2	施工图审查费			4.49	4.49				



序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数 量	综合单价 (元)	
3	工程监理费			26.10	26.10				
4	前期工程费			4.17	4.17				
5	造价咨询费			19.24	19.24				
6	第三方检测费			76.94	76.94				
7	债券发行费			5.50	5.50				按照债券发行额 0.11%计
三	工程预备费			337.80	337.80				
1	基本预备费			337.80	337.80				
2	涨价预备费								
四	建设投资（一+二+三）				8,353.83				
五	建设期利息				392.00				发行 5000 万元，20 年期，年 利率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				8,745.83				

闸河路综合服务中心投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)	技术经济指标	备注
----	-----------	----------	--------	----

		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数量	综合单价 (元)	
一	工程费用	6920.80	459.54	0.00	7380.35				
(一)	地上主体工程	3759.18	50.00	0.00	3809.18				
1	土建工程	2175.45			2175.45	m²	8701.80	2500.00	
2	装饰工程	1044.22			1044.22	m²	8701.80	1200.00	
3	安装工程	539.51			539.51	m²	8701.80	620.00	
其中	电气工程	174.04			174.04	m²	8701.80	200.00	
	给排水工程	69.61			69.61	m²	8701.80	80.00	
	暖通工程	121.83			121.83	m²	8701.80	140.00	
	消防工程	174.04			174.04	m²	8701.80	200.00	
4	电梯工程		50.00		50.00	台	2.00	250000.00	
(二)	地下室及设备用房	1899.79			1899.79	m²	4633.63	4100.00	
(三)	室外配套工程	579.34	20.00	0.00	599.34				
其中	室外硬化工程设施	89.21			89.21	m²	2548.99	350.00	含道路及停车位铺装等
	室外电气工程	220.91			220.91	m²	14727.07	150.00	10kV 供电工程,暂按 2km 计入
	室外给排水工程	58.91			58.91	m²	14727.07	40.00	
	室外消防工程	88.36			88.36	m²	14727.07	60.00	
	室外环境工程	71.95			71.95	m²	2877.90	250.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数 量	综合单价 (元)	
	太阳能光伏		20.00		20.00	项	1	200000.00	
	雨水收集系统	50.00			50.00	项	1	500000.00	
(四)	充电桩		95.00		95.00	个	38	25000.00	
(五)	智能化工程		294.54		294.54	m²	14727.07	200.00	含广播、监控及其他智能化设施
(六)	配套道路	682.50			682.50				
1	规划支路（闸河路-淮海大道）	682.50			682.50	m²	5,250	1300	
二	工程建设其他费			317.42	317.42				
1	工程勘察设计费			186.19	186.19				
2	施工图审查费			4.31	4.31				
3	工程监理费			23.63	23.63				
4	前期工程费			4.00	4.00				
5	造价咨询费			18.47	18.47				
6	第三方检测费			73.89	73.89				
7	债券发行费			6.93	6.93				按照债券发行额 0.11%计

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单 位	数量	综合单价 (元)	
三	工程预备费			232.64	232.64				
1	基本预备费			232.64	232.64				
2	涨价预备费								
四	建设投资（一+二+三）				7,930.40				
五	建设期利息				453.25				发行 6300 万元，20 年期，年利率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				8,383.65				

张衡路综合服务中心投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
一	工程费用	8,069.06	296.91	-	8,365.96				
(一)	地上主体工程	3,897.94	50.00	-	3,947.94				
1	土建工程	2,255.75			2,255.75	m²	9,023.00	2,500.00	
2	装饰工程	1,082.76			1,082.76	m²	9,023.00	1,200.00	
3	安装工程	559.43			559.43	m²	9,023.00	620.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
其中	电气工程	180.46			180.46	m²	9,023.00	200.00	
	给排水工程	72.18			72.18	m²	9,023.00	80.00	
	暖通工程	126.32			126.32	m²	9,023.00	140.00	
	消防工程	180.46			180.46	m²	9,023.00	200.00	
4	电梯工程		50.00		50.00	台	2.00	250,000.00	
(二)	地下室及设备用房	<b>2,439.50</b>			<b>2,439.50</b>	m²	5,950.00	4,100.00	
(三)	室外配套工程	<b>702.02</b>	<b>54.97</b>	-	<b>756.99</b>				
其中	室外硬化工程设施	101.46			101.46	m²	2,898.77	350.00	含道路及停车位铺装等
	室外电气工程	224.60			224.60	m²	14,973.00	150.00	10kV 供电工程,暂按 2km 计入
	室外给排水工程	59.89			59.89	m²	14,973.00	40.00	
	室外消防工程	89.84			89.84	m²	14,973.00	60.00	
	室外环境工程	91.24			91.24	m²	3,649.53	250.00	
	太阳能光伏		54.97		54.97	项	1.00	549,670.00	
	雨水收集系统	135.00			135.00	项	1.00	1,350,000.00	
(四)	充电桩		<b>110.00</b>		<b>110.00</b>	个	44.00	25,000.00	

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
(五)	智能化工程		81.94		81.94	m²	4,097.00	200.00	含广播、监控及其他智能化设施
(六)	配套道路	1,029.60			1,029.60				
1	规划支路(少荃街-王圩路)	1,029.60			1,029.60	m²	7,920.00	1,300.00	
二	工程建设其他费			358.21	358.21				
1	工程勘察设计费			211.04	211.04				
2	施工图审查费			4.88	4.88				
3	工程监理费			27.17	27.17				
4	前期工程费			2.18	2.18				
5	造价咨询费			20.93	20.93				
6	第三方检测费			83.76	83.76				
7	债券发行费			8.25	8.25				按照债券发行额 0.11%计
三	工程预备费			201.11	201.11				

序号	工程项目或费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置 费	其他费用	合计	单 位	数量	综合单价(元)	
1	基本预备费			201.11	201.11				
2	涨价预备费								
四	建设投资（一+二+三）				8,925.29				
五	建设期利息				572.25				发行 7500 万元，20 年期，年利 率 3.5%
六	项目总投资（四+五）				9,497.54				

## 主要技术经济指标

一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
(一)	总占地面积	103,016.59	m <sup>2</sup>	约 154.52 亩
1	烈山路综合服务中心	41,711.70	m <sup>2</sup>	约 62.57 亩
2	磨店家园三期综合服务中心	14,197.54	m <sup>2</sup>	约 21.30 亩
3	鹤翔园四期综合服务中心	11,402.74	m <sup>2</sup>	约 17.10 亩
4	相山路综合服务中心	5,999.67	m <sup>2</sup>	约 9.00 亩
5	相城路综合服务中心	11,055.15	m <sup>2</sup>	约 16.58 亩
6	闸河路综合服务中心	8,222.56	m <sup>2</sup>	约 12.33 亩
7	张衡路综合服务中心	10,427.23	m <sup>2</sup>	约 15.64 亩
(二)	总建筑面积	112,499.92	m <sup>2</sup>	
1	烈山路综合服务中心	24,416.88	m <sup>2</sup>	
1.1	计容建筑面积	15,936.88	m <sup>2</sup>	
其中	便民超市	8,600.00	m <sup>2</sup>	
	便民菜市场	5,800.00	m <sup>2</sup>	
	其他便民设施	1,536.88	m <sup>2</sup>	
1.2	不计容建筑面积	8,480.00	m <sup>2</sup>	
其中	架空层	500.00	m <sup>2</sup>	
	地下室	7,980.00	m <sup>2</sup>	
1.3	容积率	0.38		
1.4	绿地率	7.3%		
1.5	建筑密度	8.8%		
1.6	室外硬化工程	39,992.07	m <sup>2</sup>	
1.7	停车位	228	个	
其中	地上停车位	34	个	
	地下停车位	194	个	
1.8	充电桩	80	个	
2	磨店家园三期综合服务中心	17,198.47	m <sup>2</sup>	
2.1	计容建筑面积	10,044.41	m <sup>2</sup>	
其中	便民超市	6,752.31	m <sup>2</sup>	
	便民菜市场	1,510.55	m <sup>2</sup>	
	其他便民设施	1,781.55	m <sup>2</sup>	
2.2	不计容建筑面积	7,154.06	m <sup>2</sup>	
其中	地下车库	6,412.81	m <sup>2</sup>	
	设备用房	521.01	m <sup>2</sup>	
	其他用房	220.24	m <sup>2</sup>	
2.3	容积率	0.71		
2.4	绿地率	30%		
2.5	建筑密度	35%		
2.6	室外硬化工程	4,969.14	m <sup>2</sup>	
2.7	停车位	197	个	
其中	地上停车位	0	个	
	地下停车位	197	个	
2.8	充电桩	69	个	



一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
<b>3</b>	<b>鹤翔园四期综合服务中心</b>	<b>17,930.00</b>	<b>m²</b>	
3.1	计容建筑面积	11,530.00	m²	
其中	便民菜市场	4,500.00	m²	
	便民超市	6,510.00	m²	
	其他便民设施	520.00	m²	
3.2	不计容建筑面积	6,400.00	m²	
其中	架空层	1,200.00	m²	
	地下室	5,200.00	m²	
3.3	容积率	1.01		
3.4	绿地率	20%		
3.5	建筑密度	44%		
3.6	室外硬化工程	4,104.99	m²	
3.7	停车位	158	个	
其中	地上停车位	59	个	
	地下停车位	99	个	
3.8	充电桩	55	个	
<b>4</b>	<b>相山路综合服务中心</b>	<b>9,064.25</b>	<b>m²</b>	
4.1 其中	计容建筑面积	5,974.25	m²	
	便民超市	3,853.00	m²	
	便民菜市场	1,050.00	m²	
	其他便民设施	1,071.25	m²	
4.2	不计容建筑面积	3,090.00	m²	
其中	架空层	430.00	m²	
	地下室	2,660.00	m²	
4.3	容积率	1.00		
4.4	绿地率	20%		
4.5	建筑密度	35%		
4.6	室外硬化工程	2,699.85	m²	
4.7	停车位	75	个	
其中	地上停车位	5	个	
	地下停车位	70	个	
4.8	充电桩	26	个	
<b>5</b>	<b>相城路综合服务中心</b>	<b>14,190.25</b>	<b>m²</b>	
5.1	计容建筑面积	8,264.25	m²	
其中	便民超市	5,623.00	m²	
	便民菜市场	1,550.00	m²	
	其他便民设施	1,091.25	m²	
5.2	不计容建筑面积	5,926.00	m²	
其中	架空层	1,180.00	m²	
	地下室	4,746.00	m²	
5.3	容积率	0.75		
5.4	绿地率	30%		
5.5	建筑密度	29.5%		
5.6	室外硬化工程	4,477.34	m²	
5.7	停车位	102	个	

一	主要技术指标			
序号	项目	数量	单位	备注
其中	地上停车位	3	个	
	地下停车位	99	个	
5.8	充电桩	36	个	
<b>6</b>	<b>闸河路综合服务中心</b>	<b>14,727.07</b>	<b>m²</b>	
6.1	计容建筑面积	8,701.80	m²	
其中	便民超市	7,899.66	m²	
	其他便民设施	802.14	m²	
6.2	不计容建筑面积	6,025.27	m²	
其中	架空层	1,391.64	m²	
	地下室	4,633.63	m²	
6.3	容积率	1.06		
6.4	绿地率	35%		
6.5	建筑密度	34%		
6.6	室外硬化工程	2,548.99	m²	
6.7	停车位	109	个	
其中	地上停车位	10	个	
	地下停车位	99	个	
6.8	充电桩	38	个	
<b>7</b>	<b>张衡路综合服务中心</b>	<b>14,973.00</b>	<b>m²</b>	
7.1	计容建筑面积	9,023.00	m²	
其中	便民超市	5,930.00	m²	
	其他便民设施	1,123.00	m²	
	便民菜市场	1,970.00	m²	
7.2	不计容建筑面积	5,950.00	m²	
其中	地下室	5,950.00	m²	
7.3	容积率	0.9		
7.4	绿地率	35%		
7.5	建筑密度	37.2%		
7.6	室外硬化工程	2,898.77	m²	
7.7	停车位	127	个	
其中	地上停车位	6	个	
	地下停车位	121	个	
7.8	充电桩	44	个	
<b>(三)</b>	<b>配套工程</b>	<b>38,220.00</b>	<b>m²</b>	
1	槽坊路（九顶山路-通宝路）	9,000.00	m²	长：550m，宽：18m，为鹤翔园四期综合服务中心地块周边配套道路
2	规划支路（蔡伦路-相山路）	8,100.00	m²	长：450m，宽：18m，为相山路综合服务中心地块周边配套道路
3	规划支路1（临涣路-会棚路）	4,650.00	m²	长：310m，宽：15m，为相城路综合服务中心周边配套道路
4	规划支路2（规划支路1-相城路）	3,300.00	m²	长：220m，宽：15m，为相城路综合服务中心周边配套道路
5	规划支路（闸河路-淮海大道）	5,250.00	m²	长：350m，宽：15m，为闸河路综合服务中心周边配套道路
6	规划支路（少荃街-王圩路）	7,920.00	m²	长：440m，宽：18m，为张衡路综合服务中心周边配套道路

### 3.2 资金筹措方案

3.2.1 资金来源

1、资本金来源

项目总投资 69,519.30 万元，其中项目资本金 21,519.30 万元，资本金比例 30.95%。

2、融资来源

债券融资 48,000.00 万元，占总投资额 69.05%。

3.2.2 项目实施方案

1.项目进度安排：

目前已完成可行性研究报告的编制，并取得立项批复、可行性研究报告批复、环评意见的复函、用地预审和规划选址初审意见的函。本项目预计于 2025 年 3 月开工实施，具体时间节点安排如下：

前期准备工作、工程设计及勘察：2024 年 1 月-2025 年 2 月；

建设实施：2025 年 3 月-2027 年 11 月；

竣工验收：2027 年 12 月。

2. 已取得相关要件如下：

序号	报批手续	备注
1	立项批复	附件二
2	可研批复	附件三
3	环评意见的复函	附件四
4	用地预审和规划选址初审意见的函	附件五

3.2.3 项目实施方案及资金使用计划

本项目资金使用计划如下：

单位：万元

年份	财政资金	债券资金投入	合计
2025	11,719.30	15,000.00	26,719.30
2026	5,000.00	22,500.00	27,500.00
2027	4,800.00	10,500.00	15,300.00

年份	财政资金	债券资金投入	合计
合计	21,519.30	48,000.00	69,519.30

### 3.3 项目偿债计划

本项目计划通过债券融资 48,000.00 万元（本批次计划发行 7,100.00 万元），预计 2025 年获取 15,000.00 万元，2026 年获取 22,500.00 万元，2027 年获取 10,500.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	15,000.00		15,000.00	262.50	262.50
2026 年	22,500.00		37,500.00	918.75	918.75
2027 年	10,500.00		48,000.00	1,496.25	1,496.25
2028 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2029 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2030 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2031 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2032 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2033 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2034 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2035 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2036 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2037 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2038 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2039 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2040 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2041 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2042 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2043 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2044 年			33,000.00	1,680.00	1,680.00
2045 年		15,000.00	33,000.00	1,417.50	16,417.50
2046 年		22,500.00	10,500.00	761.25	23,261.25
2047 年		10,500.00		183.75	10,683.75
合计	48,000.00	48,000.00		33,600.00	81,600.00

#### 1.烈山路综合服务中心及配套基础设施项目计划通过债券融资

10,900.00 万元，预计 2025 年获取 3,400.00 万元，2026 年获取 5,000.00 万元，2027 年获取 2,500.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	3,400.00		3,400.00	59.50	59.50
2026 年	5,000.00		7,500.00	206.50	206.50
2027 年	2,500.00		10,900.00	337.75	337.75
2028 年			10,900.00	381.50	381.50
2029 年			10,900.00	381.50	381.50
2030 年			10,900.00	381.50	381.50
2031 年			10,900.00	381.50	381.50
2032 年			10,900.00	381.50	381.50
2033 年			10,900.00	381.50	381.50
2034 年			10,900.00	381.50	381.50
2035 年			10,900.00	381.50	381.50
2036 年			10,900.00	381.50	381.50
2037 年			10,900.00	381.50	381.50
2038 年			10,900.00	381.50	381.50
2039 年			10,900.00	381.50	381.50
2040 年			10,900.00	381.50	381.50
2041 年			10,900.00	381.50	381.50
2042 年			10,900.00	381.50	381.50
2043 年			10,900.00	381.50	381.50
2044 年			10,900.00	381.50	381.50
2045 年		3,400.00	7,500.00	322.00	3,722.00
2046 年		5,000.00	2,500.00	175.00	5,175.00
2047 年		2,500.00		43.75	2,543.75
合计	10,900.00	10,900.00		7,630.00	18,530.00

2.磨店家园三期综合服务中心项目计划通过债券融资 7,500.00 万元，预计 2025 年获取 2,200.00 万元，2026 年获取 3,600.00 万元，2027 年获取 1,700.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	2,200.00		2,200.00	38.50	38.50
2026 年	3,600.00		5,800.00	140.00	140.00
2027 年	1,700.00		7,500.00	232.75	232.75
2028 年			7,500.00	262.50	262.50
2029 年			7,500.00	262.50	262.50
2030 年			7,500.00	262.50	262.50
2031 年			7,500.00	262.50	262.50
2032 年			7,500.00	262.50	262.50
2033 年			7,500.00	262.50	262.50
2034 年			7,500.00	262.50	262.50
2035 年			7,500.00	262.50	262.50
2036 年			7,500.00	262.50	262.50
2037 年			7,500.00	262.50	262.50
2038 年			7,500.00	262.50	262.50
2039 年			7,500.00	262.50	262.50
2040 年			7,500.00	262.50	262.50
2041 年			7,500.00	262.50	262.50
2042 年			7,500.00	262.50	262.50
2043 年			7,500.00	262.50	262.50
2044 年			7,500.00	262.50	262.50
2045 年		2,200.00	5,300.00	224.00	2,424.00
2046 年		3,600.00	1,700.00	122.50	3,722.50
2047 年		1,700.00		29.75	1,729.75
合计	7,500.00	7,500.00		5,250.00	12,750.00

3.鹤翔园四期综合服务中心项目计划通过债券融资 7,000.00 万元，预计 2025 年获取 2,200.00 万元，2026 年获取 3,300.00 万元，2027 年获取 1,500.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	2,200.00		2,200.00	38.50	38.50
2026 年	3,300.00		5,500.00	134.75	134.75
2027 年	1,500.00		7,000.00	218.75	218.75

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2028 年			7,000.00	245.00	245.00
2029 年			7,000.00	245.00	245.00
2030 年			7,000.00	245.00	245.00
2031 年			7,000.00	245.00	245.00
2032 年			7,000.00	245.00	245.00
2033 年			7,000.00	245.00	245.00
2034 年			7,000.00	245.00	245.00
2035 年			7,000.00	245.00	245.00
2036 年			7,000.00	245.00	245.00
2037 年			7,000.00	245.00	245.00
2038 年			7,000.00	245.00	245.00
2039 年			7,000.00	245.00	245.00
2040 年			7,000.00	245.00	245.00
2041 年			7,000.00	245.00	245.00
2042 年			7,000.00	245.00	245.00
2043 年			7,000.00	245.00	245.00
2044 年			7,000.00	245.00	245.00
2045 年		2,200.00	4,800.00	206.50	2,406.50
2046 年		3,300.00	1,500.00	110.25	3,410.25
2047 年		1,500.00		26.25	1,526.25
合计	7,000.00	7,000.00		4,900.00	11,900.00

4.相山路综合服务中心项目计划通过债券融资 3,800.00 万元，预计 2025 年获取 1,300.00 万元，2026 年获取 1,800.00 万元，2025 年获取 700.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5% 进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	1,300.00		1,300.00	22.75	22.75
2026 年	1,800.00		3,100.00	77.00	77.00
2027 年	700.00		3,800.00	120.75	120.75
2028 年			3,800.00	133.00	133.00
2029 年			3,800.00	133.00	133.00
2030 年			3,800.00	133.00	133.00
2031 年			3,800.00	133.00	133.00

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2032 年			3,800.00	133.00	133.00
2033 年			3,800.00	133.00	133.00
2034 年			3,800.00	133.00	133.00
2035 年			3,800.00	133.00	133.00
2036 年			3,800.00	133.00	133.00
2037 年			3,800.00	133.00	133.00
2038 年			3,800.00	133.00	133.00
2039 年			3,800.00	133.00	133.00
2040 年			3,800.00	133.00	133.00
2041 年			3,800.00	133.00	133.00
2042 年			3,800.00	133.00	133.00
2043 年			3,800.00	133.00	133.00
2044 年			3,800.00	133.00	133.00
2045 年		1,300.00	2,500.00	110.25	1,410.25
2046 年		1,800.00	700.00	56.00	1,856.00
2047 年		700.00		12.25	712.25
合计	3,800.00	3,800.00		2,660.00	6,460.00

5.相城路综合服务中心项目计划通过债券融资 5,000.00 万元，预计 2025 年获取 1,700.00 万元，2026 年获取 2,300.00 万元，2027 年获取 1,000.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	1,700.00		1,700.00	29.75	29.75
2026 年	2,300.00		4,000.00	99.75	99.75
2027 年	1,000.00		5,000.00	157.50	157.50
2028 年			5,000.00	175.00	175.00
2029 年			5,000.00	175.00	175.00
2030 年			5,000.00	175.00	175.00
2031 年			5,000.00	175.00	175.00
2032 年			5,000.00	175.00	175.00
2033 年			5,000.00	175.00	175.00
2034 年			5,000.00	175.00	175.00
2035 年			5,000.00	175.00	175.00



项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2036 年			5,000.00	175.00	175.00
2037 年			5,000.00	175.00	175.00
2038 年			5,000.00	175.00	175.00
2039 年			5,000.00	175.00	175.00
2040 年			5,000.00	175.00	175.00
2041 年			5,000.00	175.00	175.00
2042 年			5,000.00	175.00	175.00
2043 年			5,000.00	175.00	175.00
2044 年			5,000.00	175.00	175.00
2045 年		1,700.00	3,300.00	145.25	1,845.25
2046 年		2,300.00	1,000.00	75.25	2,375.25
2047 年		1,000.00		17.50	1,017.50
合计	5,000.00	5,000.00		3,500.00	8,500.00

6. 闸河路综合服务中心项目计划通过债券融资 6,300.00 万元，预计 2025 年获取 1,700.00 万元，2026 年获取 3,100.00 万元，2027 年获取 1,500.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	1,700.00		1,700.00	29.75	29.75
2026 年	3,100.00		4,800.00	113.75	113.75
2027 年	1,500.00		6,300.00	194.25	194.25
2028 年			6,300.00	220.50	220.50
2029 年			6,300.00	220.50	220.50
2030 年			6,300.00	220.50	220.50
2031 年			6,300.00	220.50	220.50
2032 年			6,300.00	220.50	220.50
2033 年			6,300.00	220.50	220.50
2034 年			6,300.00	220.50	220.50
2035 年			6,300.00	220.50	220.50
2036 年			6,300.00	220.50	220.50
2037 年			6,300.00	220.50	220.50
2038 年			6,300.00	220.50	220.50
2039 年			6,300.00	220.50	220.50

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2040 年			6,300.00	220.50	220.50
2041 年			6,300.00	220.50	220.50
2042 年			6,300.00	220.50	220.50
2043 年			6,300.00	220.50	220.50
2044 年			6,300.00	220.50	220.50
2045 年		1,700.00	4,600.00	190.75	1,890.75
2046 年		3,100.00	1,500.00	106.75	3,206.75
2047 年		1,500.00		26.25	1,526.25
合计	6,300.00	6,300.00		4,410.00	10,710.00

7.张衡路综合服务中心项目计划通过债券融资 7,500.00 万元，预计 2025 年获取 2,500 万元，2026 年获取 3,400.00 万元，2027 年获取 1,600.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	2,500.00		2,500.00	43.75	43.75
2026 年	3,400.00		5,900.00	147.00	147.00
2027 年	1,600.00		7,500.00	234.50	234.50
2028 年			7,500.00	262.50	262.50
2029 年			7,500.00	262.50	262.50
2030 年			7,500.00	262.50	262.50
2031 年			7,500.00	262.50	262.50
2032 年			7,500.00	262.50	262.50
2033 年			7,500.00	262.50	262.50
2034 年			7,500.00	262.50	262.50
2035 年			7,500.00	262.50	262.50
2036 年			7,500.00	262.50	262.50
2037 年			7,500.00	262.50	262.50
2038 年			7,500.00	262.50	262.50
2039 年			7,500.00	262.50	262.50
2040 年			7,500.00	262.50	262.50
2041 年			7,500.00	262.50	262.50
2042 年			7,500.00	262.50	262.50
2043 年			7,500.00	262.50	262.50

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2044 年			7,500.00	262.50	262.50
2045 年		2,500.00	5,000.00	218.75	2,718.75
2046 年		3,400.00	1,600.00	115.50	3,515.50
2047 年		1,600.00		28.00	1,628.00
合计	7,500.00	7,500.00		5,250.00	12,750.00

### 3.4 项目资金保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

#### 1.项目单位收支变动造成还本付息能力降低。

项目单位收支变动风险是指合肥新站建设投资有限公司完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。

处理方式如下：

（1）按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入合肥新站建设投资有限公司财政综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

（2）要求项目业主加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（3）如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或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。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

#### 2.因债券利率变动造成项目财务成本提高的风险。

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。

处理措施如下：

（1）为控制项目融资平衡风险，要求项目业主合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目实施方资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（2）进一步加强项目实施主体资金管理，充分提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## 四、项目运营收益情况

### 4.1项目运营收入

本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、停车费收入、充电桩收入、物业费收入和广告牌收入等。

本项目建设期为自 2025 年 3 月到 2027 年 12 月，自 2028 年 1 月开始计算各项收入，2047 本项目将偿还最后一期本金，2047 年收益按全年计算。

#### （一）烈山路综合服务中心及配套基础设施

##### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 8600 m<sup>2</sup>和其他便民设施 1536.88 m<sup>2</sup>，共计 10136.88 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



**龙子湖路光明之家。南门，临街旺铺转让。**

合肥-新站 | 光明之家综合服务中心 | 经营中

临街门面 1 层

460m<sup>2</sup>  
建筑面积

5万/月  
3.62元/m<sup>2</sup>/月

3.62元/m<sup>2</sup>/天

金铺 免租1个月 临街门面 上水 下水 380V



**五里山天街 万千市集餐饮美食街旺铺转让 价格可面议 ...**

新站-武里山天街 | 万千市集美食街(武里山天街店) | 空置中

档口摊位 1层

52m<sup>2</sup>  
建筑面积

3500元/月  
2.24元/㎡/天

2.24元/m<sup>2</sup>/天

金铺 档口摊位 可餐饮 上水 下水



因家有突发事情，无法继续营业，忍痛转让好铺位，懂...

新站-元一名城 | 元一名城 | 空管中

社区底商 1层

90m<sup>2</sup>  
建筑面积

7350元/月  
2.72元/㎡/天

2.72元/㎡/天

金铺 社区底商 可餐饮 可明火 上水



热门商圈新站区昊天园店铺出租，房东直租，无转让费...

新站-新站周边 | 隆昊·昊天园(东门) | 空置中

商业街店铺 1层

84m<sup>2</sup>  
建筑面积

7600元/月  
3.02元/㎡/天

3.02元/㎡/天

金铺 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火

基于谨慎性考虑,运营期第一年出租比例为 60%,第二年为 70%,第三年为 80%,第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入  
=60%\*10136.88\*55\*12/10000=401.42 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	10,136.88	55.00	401.42
2029 年	70%	10,136.88	55.00	468.32
2030 年	80%	10,136.88	55.00	535.23
2031 年	90%	10,136.88	60.50	662.34
2032 年	90%	10,136.88	60.50	662.34
2033 年	90%	10,136.88	60.50	662.34
2034 年	90%	10,136.88	66.55	728.58
2035 年	90%	10,136.88	66.55	728.58
2036 年	90%	10,136.88	66.55	728.58
2037 年	90%	10,136.88	73.21	801.49
2038 年	90%	10,136.88	73.21	801.49
2039 年	90%	10,136.88	73.21	801.49

项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2040 年	90%	10,136.88	80.53	881.63
2041 年	90%	10,136.88	80.53	881.63
2042 年	90%	10,136.88	80.53	881.63
2043 年	90%	10,136.88	88.58	969.76
2044 年	90%	10,136.88	88.58	969.76
2045 年	90%	10,136.88	88.58	969.76
2046 年	90%	10,136.88	97.44	1,066.76
2047 年	90%	10,136.88	97.44	1,066.76
合计				15,669.89

## 2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 5800 m<sup>2</sup>，按 7 m<sup>2</sup>/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 829 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入 = 60% \* 829 \* 500 \* 12 / 10000 = 298.44 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准 (元/个·月)	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	829.00	500.00	298.44
2029 年	70%	829.00	500.00	348.18
2030 年	80%	829.00	500.00	397.92

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准(元/个·月)	菜市场摊位费收入
2031 年	90%	829.00	550.00	492.43
2032 年	90%	829.00	550.00	492.43
2033 年	90%	829.00	550.00	492.43
2034 年	90%	829.00	605.00	541.67
2035 年	90%	829.00	605.00	541.67
2036 年	90%	829.00	605.00	541.67
2037 年	90%	829.00	665.50	595.84
2038 年	90%	829.00	665.50	595.84
2039 年	90%	829.00	665.50	595.84
2040 年	90%	829.00	732.05	655.42
2041 年	90%	829.00	732.05	655.42
2042 年	90%	829.00	732.05	655.42
2043 年	90%	829.00	805.26	720.97
2044 年	90%	829.00	805.26	720.97
2045 年	90%	829.00	805.26	720.97
2046 年	90%	829.00	885.79	793.07
2047 年	90%	829.00	885.79	793.07
合计				11,649.67

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 228 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×228×12×365/10000=59.92 万元



项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	228.00	12.00	59.92
2029 年	70%	228.00	12.00	69.90
2030 年	80%	228.00	12.00	79.89
2031 年	80%	228.00	13.20	87.88
2032 年	80%	228.00	13.20	87.88
2033 年	80%	228.00	13.20	87.88
2034 年	80%	228.00	14.52	96.67
2035 年	80%	228.00	14.52	96.67
2036 年	80%	228.00	14.52	96.67
2037 年	80%	228.00	15.97	106.32
2038 年	80%	228.00	15.97	106.32
2039 年	80%	228.00	15.97	106.32
2040 年	80%	228.00	17.57	116.97
2041 年	80%	228.00	17.57	116.97
2042 年	80%	228.00	17.57	116.97
2043 年	80%	228.00	19.33	128.69
2044 年	80%	228.00	19.33	128.69
2045 年	80%	228.00	19.33	128.69
2046 年	80%	228.00	21.26	141.54
2047 年	80%	228.00	21.26	141.54
合计				2,102.38

#### 4.充电桩服务费收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 80 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

### 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

#### 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

**合肥新站区尊贵电器充电站**

**电桩数：**快充：1个，慢充：8个  
**充电费：**00:00~24:00:1.0000  
**服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时  
**支付方式：**特来电APP  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西  
100米

**合肥凤阳一村充电站**

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00 : 0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

**合肥文忠苑沿街充电站**

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00 : 0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

### 安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与浚水路交口

### 安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为 45%。

运营期第一年收入=30%×80×0.6×60×6×365/10000=189.22 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	80.00	0.60	60.00	189.22
2029 年	40%	80.00	0.60	60.00	252.29
2030 年	45%	80.00	0.60	60.00	283.82
2031 年	45%	80.00	0.66	60.00	312.21
2032 年	45%	80.00	0.66	60.00	312.21
2033 年	45%	80.00	0.66	60.00	312.21
2034 年	45%	80.00	0.73	60.00	345.32
2035 年	45%	80.00	0.73	60.00	345.32

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2036 年	45%	80.00	0.73	60.00	345.32
2037 年	45%	80.00	0.80	60.00	378.43
2038 年	45%	80.00	0.80	60.00	378.43
2039 年	45%	80.00	0.80	60.00	378.43
2040 年	45%	80.00	0.88	60.00	416.28
2041 年	45%	80.00	0.88	60.00	416.28
2042 年	45%	80.00	0.88	60.00	416.28
2043 年	45%	80.00	0.97	60.00	458.85
2044 年	45%	80.00	0.97	60.00	458.85
2045 年	45%	80.00	0.97	60.00	458.85
2046 年	45%	80.00	1.07	60.00	506.15
2047 年	45%	80.00	1.07	60.00	506.15
合计					7,470.90

## 5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 10136.88 m<sup>2</sup>可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称:安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址:合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额:人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）(943123.74元)

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、服务需求 四、报价要求 五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、其他有关要求 七、服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×10136.88×2×12/10000=14.6 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	10,136.88	2.00	14.60
2029 年	70%	10,136.88	2.00	17.03
2030 年	80%	10,136.88	2.00	19.46
2031 年	90%	10,136.88	2.20	24.09
2032 年	90%	10,136.88	2.20	24.09
2033 年	90%	10,136.88	2.20	24.09

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	10,136.88	2.42	26.49
2035 年	90%	10,136.88	2.42	26.49
2036 年	90%	10,136.88	2.42	26.49
2037 年	90%	10,136.88	2.66	29.12
2038 年	90%	10,136.88	2.66	29.12
2039 年	90%	10,136.88	2.66	29.12
2040 年	90%	10,136.88	2.93	32.08
2041 年	90%	10,136.88	2.93	32.08
2042 年	90%	10,136.88	2.93	32.08
2043 年	90%	10,136.88	3.22	35.25
2044 年	90%	10,136.88	3.22	35.25
2045 年	90%	10,136.88	3.22	35.25
2046 年	90%	10,136.88	3.54	38.76
2047 年	90%	10,136.88	3.54	38.76
合计				569.70

## 6. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 8 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施




名 称：全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告

市场价：¥13,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

市场价：¥16,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告

市场价：¥12,800.00

二面翻 株洲 荷塘区

☆ 个人收藏 意向清单

97





基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6\*600+8\*800）×12/10000=6 万元

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	8.00	0.08	6.00
2029 年	60%	6.00	0.06	8.00	0.08	7.20
2030 年	70%	6.00	0.06	8.00	0.08	8.40
2031 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2032 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2033 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2034 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2035 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2036 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2037 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2038 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2039 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2040 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2041 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2042 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2043 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2044 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2045 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2046 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
2047 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
合计						231.44

综上所述，烈山路综合服务中心及配套基础设施项目运营收入估

算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	401.42	298.44	59.92	189.22	14.60	6.00	969.60
2029 年	468.32	348.18	69.90	252.29	17.03	7.20	1,162.92
2030 年	535.23	397.92	79.89	283.82	19.46	8.40	1,324.72
2031 年	662.34	492.43	87.88	312.21	24.09	9.58	1,588.53
2032 年	662.34	492.43	87.88	312.21	24.09	9.58	1,588.53
2033 年	662.34	492.43	87.88	312.21	24.09	9.58	1,588.53
2034 年	728.58	541.67	96.67	345.32	26.49	10.75	1,749.48
2035 年	728.58	541.67	96.67	345.32	26.49	10.75	1,749.48
2036 年	728.58	541.67	96.67	345.32	26.49	10.75	1,749.48
2037 年	801.49	595.84	106.32	378.43	29.12	11.93	1,923.13
2038 年	801.49	595.84	106.32	378.43	29.12	11.93	1,923.13
2039 年	801.49	595.84	106.32	378.43	29.12	11.93	1,923.13
2040 年	881.63	655.42	116.97	416.28	32.08	13.10	2,115.48
2041 年	881.63	655.42	116.97	416.28	32.08	13.10	2,115.48
2042 年	881.63	655.42	116.97	416.28	32.08	13.10	2,115.48
2043 年	969.76	720.97	128.69	458.85	35.25	14.28	2,327.80
2044 年	969.76	720.97	128.69	458.85	35.25	14.28	2,327.80
2045 年	969.76	720.97	128.69	458.85	35.25	14.28	2,327.80
2046 年	1,066.76	793.07	141.54	506.15	38.76	15.46	2,561.74
2047 年	1,066.76	793.07	141.54	506.15	38.76	15.46	2,561.74
合计	15,669.89	11,649.67	2,102.38	7,470.90	569.70	231.44	37,693.98

## （二）磨店家园三期综合服务中心

### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 6752.31 m<sup>2</sup>和其他便民设施 1781.55 m<sup>2</sup>，共计 8533.86 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。





项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2040 年	90%	8,533.86	80.53	742.21
2041 年	90%	8,533.86	80.53	742.21
2042 年	90%	8,533.86	80.53	742.21
2043 年	90%	8,533.86	88.58	816.40
2044 年	90%	8,533.86	88.58	816.40
2045 年	90%	8,533.86	88.58	816.40
2046 年	90%	8,533.86	97.44	898.06
2047 年	90%	8,533.86	97.44	898.06
合计				13,191.87

## 2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1510.55 m<sup>2</sup>，按 7 m<sup>2</sup>/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 216 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入 = 60% \* 216 \* 500 \* 12 / 10000 = 77.76 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准 (元/个·月)	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	216.00	500.00	77.76
2029 年	70%	216.00	500.00	90.72
2030 年	80%	216.00	500.00	103.68
2031 年	90%	216.00	550.00	128.30

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准(元/个·月)	菜市场摊位费收入
2032 年	90%	216.00	550.00	128.30
2033 年	90%	216.00	550.00	128.30
2034 年	90%	216.00	605.00	141.13
2035 年	90%	216.00	605.00	141.13
2036 年	90%	216.00	605.00	141.13
2037 年	90%	216.00	665.50	155.25
2038 年	90%	216.00	665.50	155.25
2039 年	90%	216.00	665.50	155.25
2040 年	90%	216.00	732.05	170.77
2041 年	90%	216.00	732.05	170.77
2042 年	90%	216.00	732.05	170.77
2043 年	90%	216.00	805.26	187.85
2044 年	90%	216.00	805.26	187.85
2045 年	90%	216.00	805.26	187.85
2046 年	90%	216.00	885.79	206.64
2047 年	90%	216.00	885.79	206.64
合计				3,035.34

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 197 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×197×12×365/10000=51.77 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	197.00	12.00	51.77
2029 年	70%	197.00	12.00	60.40
2030 年	80%	197.00	12.00	69.03
2031 年	80%	197.00	13.20	75.93
2032 年	80%	197.00	13.20	75.93
2033 年	80%	197.00	13.20	75.93
2034 年	80%	197.00	14.52	83.52
2035 年	80%	197.00	14.52	83.52
2036 年	80%	197.00	14.52	83.52
2037 年	80%	197.00	15.97	91.87
2038 年	80%	197.00	15.97	91.87
2039 年	80%	197.00	15.97	91.87
2040 年	80%	197.00	17.57	101.07
2041 年	80%	197.00	17.57	101.07
2042 年	80%	197.00	17.57	101.07
2043 年	80%	197.00	19.33	111.19
2044 年	80%	197.00	19.33	111.19
2045 年	80%	197.00	19.33	111.19
2046 年	80%	197.00	21.26	122.30
2047 年	80%	197.00	21.26	122.30
合计				1,816.54

#### 4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 69 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

### 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

#### 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

**合肥新站区尊贵电器充电站**

**电桩数：**快充：1个，慢充：8个  
**充电费：**00:00~24:00:1.0000  
**服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时  
**支付方式：**特来电APP  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西  
100米

**合肥凤阳一村充电站**

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00 : 0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

**合肥文忠苑沿街充电站**

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00 : 0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

### 安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与浚水路交口

### 安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为 45%。

运营期第一年收入=30%×69×0.6×60×6×365/10000=163.20 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	69.00	0.60	60.00	163.20
2029 年	40%	69.00	0.60	60.00	217.60
2030 年	45%	69.00	0.60	60.00	244.80
2031 年	45%	69.00	0.66	60.00	269.28
2032 年	45%	69.00	0.66	60.00	269.28
2033 年	45%	69.00	0.66	60.00	269.28
2034 年	45%	69.00	0.73	60.00	297.84
2035 年	45%	69.00	0.73	60.00	297.84
2036 年	45%	69.00	0.73	60.00	297.84
2037 年	45%	69.00	0.80	60.00	326.40



项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2038 年	45%	69.00	0.80	60.00	326.40
2039 年	45%	69.00	0.80	60.00	326.40
2040 年	45%	69.00	0.88	60.00	359.04
2041 年	45%	69.00	0.88	60.00	359.04
2042 年	45%	69.00	0.88	60.00	359.04
2043 年	45%	69.00	0.97	60.00	395.76
2044 年	45%	69.00	0.97	60.00	395.76
2045 年	45%	69.00	0.97	60.00	395.76
2046 年	45%	69.00	1.07	60.00	436.56
2047 年	45%	69.00	1.07	60.00	436.56
合计					6,443.68

### 5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 8533.86 m²可用于收取物业费。

### 合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

#### 三、中标（成交）信息

供应商名称:安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址:合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额:人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）(943123.74元)

#### 四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>二、项目概况</p> <p>服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务要求	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>三、服务需求</p> <p>四、报价要求</p> <p>五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项</p> <p>六、其他有关要求</p> <p>七、服务质量考核及要求</p> <p>具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务时间	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。</p>
服务标准	<p>承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。</p>

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目

物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×8533.86×2×12/10000=12.29 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	8,533.86	2.00	12.29
2029 年	70%	8,533.86	2.00	14.34
2030 年	80%	8,533.86	2.00	16.39
2031 年	90%	8,533.86	2.20	20.28
2032 年	90%	8,533.86	2.20	20.28
2033 年	90%	8,533.86	2.20	20.28
2034 年	90%	8,533.86	2.42	22.30
2035 年	90%	8,533.86	2.42	22.30
2036 年	90%	8,533.86	2.42	22.30
2037 年	90%	8,533.86	2.66	24.52
2038 年	90%	8,533.86	2.66	24.52
2039 年	90%	8,533.86	2.66	24.52
2040 年	90%	8,533.86	2.93	27.00
2041 年	90%	8,533.86	2.93	27.00
2042 年	90%	8,533.86	2.93	27.00
2043 年	90%	8,533.86	3.22	29.68
2044 年	90%	8,533.86	3.22	29.68
2045 年	90%	8,533.86	3.22	29.68
2046 年	90%	8,533.86	3.54	32.63
2047 年	90%	8,533.86	3.54	32.63
合计				479.62

## 6. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 8 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年



为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施

道杆/道闸

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱


电梯/梯门

灯杆/道旗

灯箱 刀旗 车贴

快递柜

其他设施




名 称： 全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告

市场价： ¥13,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单




名 称： 全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

市场价： ¥16,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单




名 称： 株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告

市场价： ¥12,800.00

二面翻 株洲 荷塘区

☆ 个人收藏 意向清单




名 称： 玉溪各大高档楼宇住宅小区道路两侧灯杆道旗

市场价： ¥1,000.00

道旗 玉溪 澄江县

☆ 个人收藏 意向清单




名 称： 福州楼宇社区通道出入口道路两侧落地道旗罗马旗

市场价： 面议

道旗 福州 台江区

☆ 个人收藏 意向清单



名 称： 上海青浦区楼宇社区灯杆道旗/刀旗广告

市场价： 面议

道旗 上海 青浦区

☆ 个人收藏 意向清单

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6\*600+8\*800）×12/10000=6 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价(万元/月)	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	8.00	0.08	6.00
2029 年	60%	6.00	0.06	8.00	0.08	7.20
2030 年	70%	6.00	0.06	8.00	0.08	8.40
2031 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2032 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2033 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2034 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2035 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2036 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2037 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93

108

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2038 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2039 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2040 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2041 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2042 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2043 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2044 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2045 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2046 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
2047 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
合计						231.44

综上所述，磨店家园三期综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服 务设施租 赁收入	菜市场摊 位费收入	停车位 收入	充电桩收 入	物业费 收入	广告位 租赁收 入	合计
2028 年	337.94	77.76	51.77	163.20	12.29	6.00	648.96
2029 年	394.26	90.72	60.40	217.60	14.34	7.20	784.52
2030 年	450.59	103.68	69.03	244.80	16.39	8.40	892.89
2031 年	557.60	128.30	75.93	269.28	20.28	9.58	1,060.97
2032 年	557.60	128.30	75.93	269.28	20.28	9.58	1,060.97
2033 年	557.60	128.30	75.93	269.28	20.28	9.58	1,060.97
2034 年	613.36	141.13	83.52	297.84	22.30	10.75	1,168.90
2035 年	613.36	141.13	83.52	297.84	22.30	10.75	1,168.90
2036 年	613.36	141.13	83.52	297.84	22.30	10.75	1,168.90
2037 年	674.75	155.25	91.87	326.40	24.52	11.93	1,284.72
2038 年	674.75	155.25	91.87	326.40	24.52	11.93	1,284.72
2039 年	674.75	155.25	91.87	326.40	24.52	11.93	1,284.72
2040 年	742.21	170.77	101.07	359.04	27.00	13.10	1,413.19
2041 年	742.21	170.77	101.07	359.04	27.00	13.10	1,413.19
2042 年	742.21	170.77	101.07	359.04	27.00	13.10	1,413.19
2043 年	816.40	187.85	111.19	395.76	29.68	14.28	1,555.16
2044 年	816.40	187.85	111.19	395.76	29.68	14.28	1,555.16
2045 年	816.40	187.85	111.19	395.76	29.68	14.28	1,555.16
2046 年	898.06	206.64	122.30	436.56	32.63	15.46	1,711.65
2047 年	898.06	206.64	122.30	436.56	32.63	15.46	1,711.65
合计	13,191.87	3,035.34	1,816.54	6,443.68	479.62	231.44	25,198.49

### （三）鹤翔园四期综合服务中心

#### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 6510 m<sup>2</sup>和其他便民设施 520 m<sup>2</sup>，共计 7030 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

The screenshot shows four listings from 58同城 (58.com) for commercial properties:

- Listing 1:** 龙子湖路光明之家. 南门, 临街旺铺转让. (Longzihu Road Guangmingzhihome. South Gate, Street-side Shop for Transfer). Area: 460m<sup>2</sup>. Price: 5万/月 (50,000元/月).
- Listing 2:** 五里山天街 万千市集餐饮美食街旺铺转让 价格可面议... (Wulishan Tianjie Wanyan Market Dining Food Street Shop for Transfer, Price Negotiable...). Area: 52m<sup>2</sup>. Price: 3500元/月.
- Listing 3:** 因家有突发事情, 无法继续营业, 忍痛转让好铺位, 懂... (Due to sudden family matters, unable to continue business, reluctantly transferring a good shop location, those who understand...). Area: 90m<sup>2</sup>. Price: 7350元/月.
- Listing 4:** 热门商圈新站区吴天园店铺出租, 房东直租, 无转让费... (Popular Business District Xinzhan District Wutianyuan Shop for Rent, Landlord Direct Rent, No Transfer Fee...). Area: 84m<sup>2</sup>. Price: 7600元/月.

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入 = 60% \* 7030 \* 55 \* 12 / 10000 = 278.39 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	7,030.00	55.00	278.39

项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2029 年	70%	7,030.00	55.00	324.79
2030 年	80%	7,030.00	55.00	371.18
2031 年	90%	7,030.00	60.50	459.34
2032 年	90%	7,030.00	60.50	459.34
2033 年	90%	7,030.00	60.50	459.34
2034 年	90%	7,030.00	66.55	505.27
2035 年	90%	7,030.00	66.55	505.27
2036 年	90%	7,030.00	66.55	505.27
2037 年	90%	7,030.00	73.21	555.84
2038 年	90%	7,030.00	73.21	555.84
2039 年	90%	7,030.00	73.21	555.84
2040 年	90%	7,030.00	80.53	611.42
2041 年	90%	7,030.00	80.53	611.42
2042 年	90%	7,030.00	80.53	611.42
2043 年	90%	7,030.00	88.58	672.53
2044 年	90%	7,030.00	88.58	672.53
2045 年	90%	7,030.00	88.58	672.53
2046 年	90%	7,030.00	97.44	739.80
2047 年	90%	7,030.00	97.44	739.80
合计				10,867.16

## 2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 4500 m<sup>2</sup>，按 7 m<sup>2</sup>/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 643 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



### 直租！汪塘农贸市场摊位低价出租

瑶海-安徽大市场 | 汪塘农贸市场-合肥市瑶海区 | 空置中

档口摊位 1层

郭伟 鑫兴商管

档口摊位 临街 上水 下水

5m<sup>2</sup>  
建筑面积

900元/月  
6元/m<sup>2</sup>/天

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计取得菜市场摊位费收入合计 9,227.63 万元，经营期第一年收入=60%\*643\*500\*12/10000=231.48 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准（元/ 个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	643.00	500.00	231.48
2029 年	70%	643.00	500.00	270.06
2030 年	80%	643.00	500.00	308.64
2031 年	90%	643.00	550.00	381.94
2032 年	90%	643.00	550.00	381.94
2033 年	90%	643.00	550.00	381.94
2034 年	90%	643.00	605.00	420.14
2035 年	90%	643.00	605.00	420.14
2036 年	90%	643.00	605.00	420.14
2037 年	90%	643.00	665.50	462.15
2038 年	90%	643.00	665.50	462.15
2039 年	90%	643.00	665.50	462.15
2040 年	90%	643.00	732.05	508.36
2041 年	90%	643.00	732.05	508.36
2042 年	90%	643.00	732.05	508.36
2043 年	90%	643.00	805.26	559.20
2044 年	90%	643.00	805.26	559.20
2045 年	90%	643.00	805.26	559.20
2046 年	90%	643.00	885.79	615.13
2047 年	90%	643.00	885.79	615.13
合计				9,035.81

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 158 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×158×12×365/10000=41.52 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	158.00	12.00	41.52
2029 年	70%	158.00	12.00	48.44
2030 年	80%	158.00	12.00	55.36
2031 年	80%	158.00	13.20	60.90
2032 年	80%	158.00	13.20	60.90
2033 年	80%	158.00	13.20	60.90
2034 年	80%	158.00	14.52	66.99
2035 年	80%	158.00	14.52	66.99
2036 年	80%	158.00	14.52	66.99
2037 年	80%	158.00	15.97	73.68
2038 年	80%	158.00	15.97	73.68
2039 年	80%	158.00	15.97	73.68
2040 年	80%	158.00	17.57	81.06
2041 年	80%	158.00	17.57	81.06
2042 年	80%	158.00	17.57	81.06
2043 年	80%	158.00	19.33	89.18
2044 年	80%	158.00	19.33	89.18
2045 年	80%	158.00	19.33	89.18
2046 年	80%	158.00	21.26	98.09
2047 年	80%	158.00	21.26	98.09
合计				1,456.93

4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 55 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

# 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

## 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

### 合肥新站区尊贵电器充电站

电桩数：快充：1个，慢充：8个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西

100米



#### 合肥凤阳一村充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

#### 合肥文忠苑沿街充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

#### 安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与淝水路交口

#### 安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，



第三起为 45%。

运营期第一年收入=30%×55×0.6×60×6×365/10000=130.09 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	55.00	0.60	60.00	130.09
2029 年	40%	55.00	0.60	60.00	173.45
2030 年	45%	55.00	0.60	60.00	195.13
2031 年	45%	55.00	0.66	60.00	214.64
2032 年	45%	55.00	0.66	60.00	214.64
2033 年	45%	55.00	0.66	60.00	214.64
2034 年	45%	55.00	0.73	60.00	237.41
2035 年	45%	55.00	0.73	60.00	237.41
2036 年	45%	55.00	0.73	60.00	237.41
2037 年	45%	55.00	0.80	60.00	260.17
2038 年	45%	55.00	0.80	60.00	260.17
2039 年	45%	55.00	0.80	60.00	260.17
2040 年	45%	55.00	0.88	60.00	286.19
2041 年	45%	55.00	0.88	60.00	286.19
2042 年	45%	55.00	0.88	60.00	286.19
2043 年	45%	55.00	0.97	60.00	315.46
2044 年	45%	55.00	0.97	60.00	315.46
2045 年	45%	55.00	0.97	60.00	315.46
2046 年	45%	55.00	1.07	60.00	347.98
2047 年	45%	55.00	1.07	60.00	347.98
合计					5,136.24

## 5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 7030 m²可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

- 一、项目编号:2023BFFFN02317
- 二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
- 三、中标（成交）信息
- 供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司
- 供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）
- 中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写） (943123.74元)

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、服务需求 四、报价要求 五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、其他有关要求 七、服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=80%×7030×2.5×12/10000=10.12 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	7,030.00	2.00	10.12
2029 年	70%	7,030.00	2.00	11.81
2030 年	80%	7,030.00	2.00	13.50
2031 年	90%	7,030.00	2.20	16.70
2032 年	90%	7,030.00	2.20	16.70
2033 年	90%	7,030.00	2.20	16.70

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	7,030.00	2.42	18.37
2035 年	90%	7,030.00	2.42	18.37
2036 年	90%	7,030.00	2.42	18.37
2037 年	90%	7,030.00	2.66	20.20
2038 年	90%	7,030.00	2.66	20.20
2039 年	90%	7,030.00	2.66	20.20
2040 年	90%	7,030.00	2.93	22.25
2041 年	90%	7,030.00	2.93	22.25
2042 年	90%	7,030.00	2.93	22.25
2043 年	90%	7,030.00	3.22	24.45
2044 年	90%	7,030.00	3.22	24.45
2045 年	90%	7,030.00	3.22	24.45
2046 年	90%	7,030.00	3.54	26.88
2047 年	90%	7,030.00	3.54	26.88
合计				395.10

## 6. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施



名 称：全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告

市场价：¥13,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

市场价：¥16,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告

市场价：¥12,800.00

二面翻 株洲 荷塘区

☆ 个人收藏 意向清单

118



基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

$$\text{运营期第一年收入} = 60\% \times (6 \times 600 + 6 \times 800) \times 12 / 10000 = 5.04 \text{ 万元}$$

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
合计						195.56

综上所述，鹤翔园四期综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	278.39	231.48	41.52	130.09	10.12	5.04	696.64
2029 年	324.79	270.06	48.44	173.45	11.81	6.05	834.60
2030 年	371.18	308.64	55.36	195.13	13.50	7.05	950.86
2031 年	459.34	381.94	60.90	214.64	16.70	8.07	1,141.59
2032 年	459.34	381.94	60.90	214.64	16.70	8.07	1,141.59
2033 年	459.34	381.94	60.90	214.64	16.70	8.07	1,141.59
2034 年	505.27	420.14	66.99	237.41	18.37	9.07	1,257.25
2035 年	505.27	420.14	66.99	237.41	18.37	9.07	1,257.25
2036 年	505.27	420.14	66.99	237.41	18.37	9.07	1,257.25
2037 年	555.84	462.15	73.68	260.17	20.20	10.08	1,382.12
2038 年	555.84	462.15	73.68	260.17	20.20	10.08	1,382.12
2039 年	555.84	462.15	73.68	260.17	20.20	10.08	1,382.12
2040 年	611.42	508.36	81.06	286.19	22.25	11.09	1,520.37
2041 年	611.42	508.36	81.06	286.19	22.25	11.09	1,520.37
2042 年	611.42	508.36	81.06	286.19	22.25	11.09	1,520.37
2043 年	672.53	559.20	89.18	315.46	24.45	12.09	1,672.91
2044 年	672.53	559.20	89.18	315.46	24.45	12.09	1,672.91
2045 年	672.53	559.20	89.18	315.46	24.45	12.09	1,672.91
2046 年	739.80	615.13	98.09	347.98	26.88	13.11	1,840.99
2047 年	739.80	615.13	98.09	347.98	26.88	13.11	1,840.99
合计	10,867.16	9,035.81	1,456.93	5,136.24	395.10	195.56	27,086.80

#### （四）相山路综合服务中心

##### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 3853 m<sup>2</sup>和其他便民设施 1071.25 m<sup>2</sup>，共计 4,924.25 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2040 年	90%	4,924.25	80.53	428.27
2041 年	90%	4,924.25	80.53	428.27
2042 年	90%	4,924.25	80.53	428.27
2043 年	90%	4,924.25	88.58	471.09
2044 年	90%	4,924.25	88.58	471.09
2045 年	90%	4,924.25	88.58	471.09
2046 年	90%	4,924.25	97.44	518.20
2047 年	90%	4,924.25	97.44	518.20
合计				7,612.04

## 2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1050 m<sup>2</sup>，按 7 m<sup>2</sup>/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 150 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



**直租! 汪塘农贸市场摊位低价出租**

瑶海-安徽大市场 | 汪塘农贸市场-合肥市瑶海区 | 空置中

档口摊位 1层

5m<sup>2</sup> 建筑面积

900元/月  
6元/m<sup>2</sup>/天

档口摊位 临街 上水 下水

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%\*150\*500\*12/10000=54 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准 (元/个·月)	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	150.00	500.00	54.00
2029 年	70%	150.00	500.00	63.00
2030 年	80%	150.00	500.00	72.00



项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准(元/个·月)	菜市场摊位费收入
2031 年	90%	150.00	550.00	89.10
2032 年	90%	150.00	550.00	89.10
2033 年	90%	150.00	550.00	89.10
2034 年	90%	150.00	605.00	98.01
2035 年	90%	150.00	605.00	98.01
2036 年	90%	150.00	605.00	98.01
2037 年	90%	150.00	665.50	107.81
2038 年	90%	150.00	665.50	107.81
2039 年	90%	150.00	665.50	107.81
2040 年	90%	150.00	732.05	118.59
2041 年	90%	150.00	732.05	118.59
2042 年	90%	150.00	732.05	118.59
2043 年	90%	150.00	805.26	130.45
2044 年	90%	150.00	805.26	130.45
2045 年	90%	150.00	805.26	130.45
2046 年	90%	150.00	885.79	143.50
2047 年	90%	150.00	885.79	143.50
合计				2,107.88

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 75 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×75×12×365/10000=19.71 万元



项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	75.00	12.00	19.71
2029 年	70%	75.00	12.00	23.00
2030 年	80%	75.00	12.00	26.28
2031 年	80%	75.00	13.20	28.91
2032 年	80%	75.00	13.20	28.91
2033 年	80%	75.00	13.20	28.91
2034 年	80%	75.00	14.52	31.80
2035 年	80%	75.00	14.52	31.80
2036 年	80%	75.00	14.52	31.80
2037 年	80%	75.00	15.97	34.97
2038 年	80%	75.00	15.97	34.97
2039 年	80%	75.00	15.97	34.97
2040 年	80%	75.00	17.57	38.48
2041 年	80%	75.00	17.57	38.48
2042 年	80%	75.00	17.57	38.48
2043 年	80%	75.00	19.33	42.33
2044 年	80%	75.00	19.33	42.33
2045 年	80%	75.00	19.33	42.33
2046 年	80%	75.00	21.26	46.56
2047 年	80%	75.00	21.26	46.56
合计				691.58

#### 4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 26 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

调查当前新站高新区汽车公共充电桩充电市场价格，采用“充电电费+充电桩服务费”方式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩服务费归服务商收取，

# 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

## 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

### 合肥新站区尊贵电器充电站

电桩数：快充：1个，慢充：8个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西

100米

#### 合肥凤阳一村充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

#### 合肥文忠苑沿街充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

#### 安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与淝水路交口

#### 安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，

第三年起为 45%。

运营期第一年收入= $30\% \times 26 \times 0.6 \times 60 \times 6 \times 365 / 10000 = 61.50$  万元。

项目	负荷率	直流充电桩 数量	收费标准（元 /kwh）	满负荷充电量 （kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	26.00	0.60	60.00	61.50
2029 年	40%	26.00	0.60	60.00	81.99
2030 年	45%	26.00	0.60	60.00	92.24
2031 年	45%	26.00	0.66	60.00	101.47
2032 年	45%	26.00	0.66	60.00	101.47
2033 年	45%	26.00	0.66	60.00	101.47
2034 年	45%	26.00	0.73	60.00	112.23
2035 年	45%	26.00	0.73	60.00	112.23
2036 年	45%	26.00	0.73	60.00	112.23
2037 年	45%	26.00	0.80	60.00	122.99
2038 年	45%	26.00	0.80	60.00	122.99
2039 年	45%	26.00	0.80	60.00	122.99
2040 年	45%	26.00	0.88	60.00	135.29
2041 年	45%	26.00	0.88	60.00	135.29
2042 年	45%	26.00	0.88	60.00	135.29
2043 年	45%	26.00	0.97	60.00	149.13
2044 年	45%	26.00	0.97	60.00	149.13
2045 年	45%	26.00	0.97	60.00	149.13
2046 年	45%	26.00	1.07	60.00	164.50
2047 年	45%	26.00	1.07	60.00	164.50
合计					2,428.06

## 5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 4924.25 m<sup>2</sup>可用于收取物业费。

## 合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

### 三、中标（成交）信息

供应商名称:安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址:合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额:人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写） (943123.74元)

### 四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>二、项目概况</p> <p>服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m<sup>2</sup>），地下室建筑面积约2300 m<sup>2</sup>，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务要求	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>三、服务需求</p> <p>四、报价要求</p> <p>五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项</p> <p>六、其他有关要求</p> <p>七、服务质量考核及要求</p> <p>具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务时间	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。</p>
服务标准	<p>承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。</p>

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×4924.25×2×12/10000=7.09 万元

项目	负荷率	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	4,924.25	2.00	7.09
2029 年	70%	4,924.25	2.00	8.27
2030 年	80%	4,924.25	2.00	9.45
2031 年	90%	4,924.25	2.20	11.70
2032 年	90%	4,924.25	2.20	11.70
2033 年	90%	4,924.25	2.20	11.70

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	4,924.25	2.42	12.87
2035 年	90%	4,924.25	2.42	12.87
2036 年	90%	4,924.25	2.42	12.87
2037 年	90%	4,924.25	2.66	14.15
2038 年	90%	4,924.25	2.66	14.15
2039 年	90%	4,924.25	2.66	14.15
2040 年	90%	4,924.25	2.93	15.58
2041 年	90%	4,924.25	2.93	15.58
2042 年	90%	4,924.25	2.93	15.58
2043 年	90%	4,924.25	3.22	17.12
2044 年	90%	4,924.25	3.22	17.12
2045 年	90%	4,924.25	3.22	17.12
2046 年	90%	4,924.25	3.54	18.83
2047 年	90%	4,924.25	3.54	18.83
合计				276.73

## 6. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 4 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施




名 称：全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告

市场价：¥13,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

市场价：¥16,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告

市场价：¥12,800.00

二面翻 株洲 荷塘区

☆ 个人收藏 意向清单

129





基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6\*600+4\*800）×12/10000=4.08 万元

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	4.00	0.08	4.08
2029 年	60%	6.00	0.06	4.00	0.08	4.89
2030 年	70%	6.00	0.06	4.00	0.08	5.71
2031 年	70%	6.00	0.07	4.00	0.09	6.55
2032 年	70%	6.00	0.07	4.00	0.09	6.55
2033 年	70%	6.00	0.07	4.00	0.09	6.55
2034 年	70%	6.00	0.08	4.00	0.10	7.39
2035 年	70%	6.00	0.08	4.00	0.10	7.39
2036 年	70%	6.00	0.08	4.00	0.10	7.39
2037 年	70%	6.00	0.09	4.00	0.11	8.24
2038 年	70%	6.00	0.09	4.00	0.11	8.24
2039 年	70%	6.00	0.09	4.00	0.11	8.24
2040 年	70%	6.00	0.10	4.00	0.12	9.07
2041 年	70%	6.00	0.10	4.00	0.12	9.07
2042 年	70%	6.00	0.10	4.00	0.12	9.07
2043 年	70%	6.00	0.11	4.00	0.13	9.91
2044 年	70%	6.00	0.11	4.00	0.13	9.91
2045 年	70%	6.00	0.11	4.00	0.13	9.91
2046 年	70%	6.00	0.12	4.00	0.14	10.75
2047 年	70%	6.00	0.12	4.00	0.14	10.75
合计						159.66

综上所述，相山路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	195.00	54.00	19.71	61.50	7.09	4.08	341.38
2029 年	227.50	63.00	23.00	81.99	8.27	4.89	408.65
2030 年	260.00	72.00	26.28	92.24	9.45	5.71	465.68
2031 年	321.75	89.10	28.91	101.47	11.70	6.55	559.48
2032 年	321.75	89.10	28.91	101.47	11.70	6.55	559.48
2033 年	321.75	89.10	28.91	101.47	11.70	6.55	559.48
2034 年	353.93	98.01	31.80	112.23	12.87	7.39	616.23
2035 年	353.93	98.01	31.80	112.23	12.87	7.39	616.23
2036 年	353.93	98.01	31.80	112.23	12.87	7.39	616.23
2037 年	389.34	107.81	34.97	122.99	14.15	8.24	677.50
2038 年	389.34	107.81	34.97	122.99	14.15	8.24	677.50
2039 年	389.34	107.81	34.97	122.99	14.15	8.24	677.50
2040 年	428.27	118.59	38.48	135.29	15.58	9.07	745.28
2041 年	428.27	118.59	38.48	135.29	15.58	9.07	745.28
2042 年	428.27	118.59	38.48	135.29	15.58	9.07	745.28
2043 年	471.09	130.45	42.33	149.13	17.12	9.91	820.03
2044 年	471.09	130.45	42.33	149.13	17.12	9.91	820.03
2045 年	471.09	130.45	42.33	149.13	17.12	9.91	820.03
2046 年	518.20	143.50	46.56	164.50	18.83	10.75	902.34
2047 年	518.20	143.50	46.56	164.50	18.83	10.75	902.34
合计	7,612.04	2,107.88	691.58	2,428.06	276.73	159.66	13,275.95

#### （五）相城路综合服务中心

##### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 5623 m<sup>2</sup>和其他便民设施 1091.25 m<sup>2</sup>，共计 6714.25 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。





项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2039 年	90%	6,714.25	73.21	530.87
2040 年	90%	6,714.25	80.53	583.95
2041 年	90%	6,714.25	80.53	583.95
2042 年	90%	6,714.25	80.53	583.95
2043 年	90%	6,714.25	88.58	642.33
2044 年	90%	6,714.25	88.58	642.33
2045 年	90%	6,714.25	88.58	642.33
2046 年	90%	6,714.25	97.44	706.58
2047 年	90%	6,714.25	97.44	706.58
合计				10,379.07

## 2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1550 m<sup>2</sup>，按 7 m<sup>2</sup>/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 221 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



**直租！汪塘农贸市场摊位低价出租**

瑶海-安徽大市场 | 汪塘农贸市场-合肥市瑶海区 | 空置中

档口摊位 1层

郭伟 鑫兴商管

档口摊位 临街 上水 下水

5m<sup>2</sup>  
建筑面积

**900元/月**  
6元/m<sup>2</sup>/天

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入 = 60% \* 221 \* 500 \* 12 / 10000 = 79.56 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准 (元/个·月)	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	221.00	500.00	79.56
2029 年	70%	221.00	500.00	92.82

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准(元/个·月)	菜市场摊位费收入
2030 年	80%	221.00	500.00	106.08
2031 年	90%	221.00	550.00	131.27
2032 年	90%	221.00	550.00	131.27
2033 年	90%	221.00	550.00	131.27
2034 年	90%	221.00	605.00	144.40
2035 年	90%	221.00	605.00	144.40
2036 年	90%	221.00	605.00	144.40
2037 年	90%	221.00	665.50	158.84
2038 年	90%	221.00	665.50	158.84
2039 年	90%	221.00	665.50	158.84
2040 年	90%	221.00	732.05	174.73
2041 年	90%	221.00	732.05	174.73
2042 年	90%	221.00	732.05	174.73
2043 年	90%	221.00	805.26	192.20
2044 年	90%	221.00	805.26	192.20
2045 年	90%	221.00	805.26	192.20
2046 年	90%	221.00	885.79	211.42
2047 年	90%	221.00	885.79	211.42
合计				3,105.62

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 102 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×102×12×365/10000=26.81 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	102.00	12.00	26.81
2029 年	70%	102.00	12.00	31.27
2030 年	80%	102.00	12.00	35.74
2031 年	80%	102.00	13.20	39.31
2032 年	80%	102.00	13.20	39.31
2033 年	80%	102.00	13.20	39.31
2034 年	80%	102.00	14.52	43.25
2035 年	80%	102.00	14.52	43.25
2036 年	80%	102.00	14.52	43.25
2037 年	80%	102.00	15.97	47.57
2038 年	80%	102.00	15.97	47.57
2039 年	80%	102.00	15.97	47.57
2040 年	80%	102.00	17.57	52.33
2041 年	80%	102.00	17.57	52.33
2042 年	80%	102.00	17.57	52.33
2043 年	80%	102.00	19.33	57.57
2044 年	80%	102.00	19.33	57.57
2045 年	80%	102.00	19.33	57.57
2046 年	80%	102.00	21.26	63.32
2047 年	80%	102.00	21.26	63.32
合计				940.55

#### 4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 36 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

调查当前新站高新区汽车公共充电桩充电市场价格，采用“充电电费+充电桩服务费”方式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩服务费归服务商收取，

# 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

## 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

### 合肥新站区尊贵电器充电站

电桩数：快充：1个，慢充：8个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西

100米

#### 合肥凤阳一村充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

#### 合肥文忠苑沿街充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

#### 安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与淝水路交口

#### 安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，

第三年起为 45%。

运营期第一年收入= $30\% \times 36 \times 0.6 \times 60 \times 6 \times 365 / 10000 = 85.15$  万元。

项目	负荷率	直流充电桩 数量	收费标准（元 /kwh）	满负荷充电量 （kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	36.00	0.60	60.00	85.15
2029 年	40%	36.00	0.60	60.00	113.53
2030 年	45%	36.00	0.60	60.00	127.72
2031 年	45%	36.00	0.66	60.00	140.49
2032 年	45%	36.00	0.66	60.00	140.49
2033 年	45%	36.00	0.66	60.00	140.49
2034 年	45%	36.00	0.73	60.00	155.39
2035 年	45%	36.00	0.73	60.00	155.39
2036 年	45%	36.00	0.73	60.00	155.39
2037 年	45%	36.00	0.80	60.00	170.29
2038 年	45%	36.00	0.80	60.00	170.29
2039 年	45%	36.00	0.80	60.00	170.29
2040 年	45%	36.00	0.88	60.00	187.32
2041 年	45%	36.00	0.88	60.00	187.32
2042 年	45%	36.00	0.88	60.00	187.32
2043 年	45%	36.00	0.97	60.00	206.48
2044 年	45%	36.00	0.97	60.00	206.48
2045 年	45%	36.00	0.97	60.00	206.48
2046 年	45%	36.00	1.07	60.00	227.77
2047 年	45%	36.00	1.07	60.00	227.77
合计					3,361.85

## 5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 6714.25 m<sup>2</sup>可用于收取物业费。



# 合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称:安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址:合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额:人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）(943123.74元)

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>二、项目概况</p> <p>服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务要求	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>三、服务需求</p> <p>四、报价要求</p> <p>五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项</p> <p>六、其他有关要求</p> <p>七、服务质量考核及要求</p> <p>具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务时间	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。</p>
服务标准	<p>承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。</p>

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×6714.25×2×12/10000=9.67 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	6,714.25	2.00	9.67
2029 年	70%	6,714.25	2.00	11.28
2030 年	80%	6,714.25	2.00	12.89
2031 年	90%	6,714.25	2.20	15.95
2032 年	90%	6,714.25	2.20	15.95
2033 年	90%	6,714.25	2.20	15.95

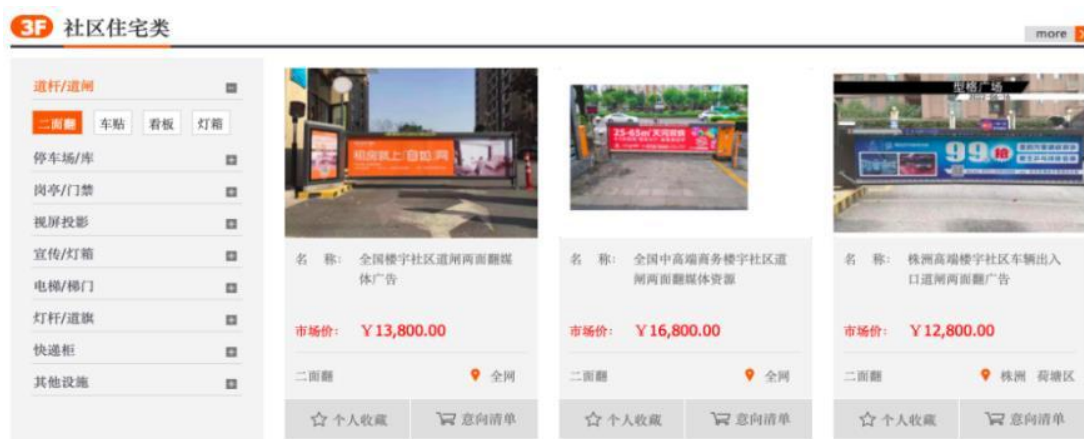


项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	6,714.25	2.42	17.55
2035 年	90%	6,714.25	2.42	17.55
2036 年	90%	6,714.25	2.42	17.55
2037 年	90%	6,714.25	2.66	19.29
2038 年	90%	6,714.25	2.66	19.29
2039 年	90%	6,714.25	2.66	19.29
2040 年	90%	6,714.25	2.93	21.25
2041 年	90%	6,714.25	2.93	21.25
2042 年	90%	6,714.25	2.93	21.25
2043 年	90%	6,714.25	3.22	23.35
2044 年	90%	6,714.25	3.22	23.35
2045 年	90%	6,714.25	3.22	23.35
2046 年	90%	6,714.25	3.54	25.67
2047 年	90%	6,714.25	3.54	25.67
合计				377.35

## 6. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。





基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

$$\text{运营期第一年收入} = 50\% \times (6 \times 600 + 6 \times 800) \times 12 / 10000 = 5.04 \text{ 万元}$$

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
合计						195.56

综上所述，相城路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	265.88	79.56	26.81	85.15	9.67	5.04	472.11
2029 年	310.20	92.82	31.27	113.53	11.28	6.05	565.15
2030 年	354.51	106.08	35.74	127.72	12.89	7.05	643.99
2031 年	438.71	131.27	39.31	140.49	15.95	8.07	773.80
2032 年	438.71	131.27	39.31	140.49	15.95	8.07	773.80
2033 年	438.71	131.27	39.31	140.49	15.95	8.07	773.80
2034 年	482.58	144.40	43.25	155.39	17.55	9.07	852.24
2035 年	482.58	144.40	43.25	155.39	17.55	9.07	852.24
2036 年	482.58	144.40	43.25	155.39	17.55	9.07	852.24
2037 年	530.87	158.84	47.57	170.29	19.29	10.08	936.94
2038 年	530.87	158.84	47.57	170.29	19.29	10.08	936.94
2039 年	530.87	158.84	47.57	170.29	19.29	10.08	936.94
2040 年	583.95	174.73	52.33	187.32	21.25	11.09	1,030.67
2041 年	583.95	174.73	52.33	187.32	21.25	11.09	1,030.67
2042 年	583.95	174.73	52.33	187.32	21.25	11.09	1,030.67
2043 年	642.33	192.20	57.57	206.48	23.35	12.09	1,134.02
2044 年	642.33	192.20	57.57	206.48	23.35	12.09	1,134.02
2045 年	642.33	192.20	57.57	206.48	23.35	12.09	1,134.02
2046 年	706.58	211.42	63.32	227.77	25.67	13.11	1,247.87
2047 年	706.58	211.42	63.32	227.77	25.67	13.11	1,247.87
合计	10,379.07	3,105.62	940.55	3,361.85	377.35	195.56	18,360.00

#### （六）闸河路综合服务中心

##### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 7,899.66 m<sup>2</sup>和其他便民设施 802.14 m<sup>2</sup>，共计 8,701.80 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2040 年	90%	8,701.80	80.53	756.82
2041 年	90%	8,701.80	80.53	756.82
2042 年	90%	8,701.80	80.53	756.82
2043 年	90%	8,701.80	88.58	832.47
2044 年	90%	8,701.80	88.58	832.47
2045 年	90%	8,701.80	88.58	832.47
2046 年	90%	8,701.80	97.44	915.74
2047 年	90%	8,701.80	97.44	915.74
合计				13,451.51

## 2.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 109 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×109×12×365/10000=28.65 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价 (元/日)	停车位收入
2028 年	60%	109.00	12.00	28.65
2029 年	70%	109.00	12.00	33.42
2030 年	80%	109.00	12.00	38.19
2031 年	80%	109.00	13.20	42.01
2032 年	80%	109.00	13.20	42.01
2033 年	80%	109.00	13.20	42.01

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2034 年	80%	109.00	14.52	46.21
2035 年	80%	109.00	14.52	46.21
2036 年	80%	109.00	14.52	46.21
2037 年	80%	109.00	15.97	50.83
2038 年	80%	109.00	15.97	50.83
2039 年	80%	109.00	15.97	50.83
2040 年	80%	109.00	17.57	55.92
2041 年	80%	109.00	17.57	55.92
2042 年	80%	109.00	17.57	55.92
2043 年	80%	109.00	19.33	61.52
2044 年	80%	109.00	19.33	61.52
2045 年	80%	109.00	19.33	61.52
2046 年	80%	109.00	21.26	67.67
2047 年	80%	109.00	21.26	67.67
合计				1,005.07

### 3.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 38 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

## 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上上浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

#### 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充



电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

**合肥新站区尊贵电器充电站**

**电桩数：**快充：1个，慢充：8个  
**充电费：**00:00~24:00:1.0000  
**服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时  
**支付方式：**特来电APP  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西  
100米

**合肥凤阳一村充电站**

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00 : 0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

**合肥文忠苑沿街充电站**

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00 : 0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

**安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站**

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与淝水路交口

**安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站**

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量

60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为 45%。

运营期第一年收入=30%×38×0.6×60×6×365/10000=89.88 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	38.00	0.60	60.00	89.88
2029 年	40%	38.00	0.60	60.00	119.84
2030 年	45%	38.00	0.60	60.00	134.82
2031 年	45%	38.00	0.66	60.00	148.30
2032 年	45%	38.00	0.66	60.00	148.30
2033 年	45%	38.00	0.66	60.00	148.30
2034 年	45%	38.00	0.73	60.00	164.03
2035 年	45%	38.00	0.73	60.00	164.03
2036 年	45%	38.00	0.73	60.00	164.03
2037 年	45%	38.00	0.80	60.00	179.76
2038 年	45%	38.00	0.80	60.00	179.76
2039 年	45%	38.00	0.80	60.00	179.76
2040 年	45%	38.00	0.88	60.00	197.73
2041 年	45%	38.00	0.88	60.00	197.73
2042 年	45%	38.00	0.88	60.00	197.73
2043 年	45%	38.00	0.97	60.00	217.95
2044 年	45%	38.00	0.97	60.00	217.95
2045 年	45%	38.00	0.97	60.00	217.95
2046 年	45%	38.00	1.07	60.00	240.42
2047 年	45%	38.00	1.07	60.00	240.42
合计					3,548.69

#### 4.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 8701.80 m²可用于收取物业费。



合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

- 一、项目编号:2023BFFFN02317
- 二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
- 三、中标（成交）信息
- 供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司
- 供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）
- 中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写） (943123.74元)

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、服务需求 四、报价要求 五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、其他有关要求 七、服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×8701.80×2×12/10000=12.53 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	8,701.80	2.00	12.53
2029 年	70%	8,701.80	2.00	14.62
2030 年	80%	8,701.80	2.00	16.71
2031 年	90%	8,701.80	2.20	20.68
2032 年	90%	8,701.80	2.20	20.68
2033 年	90%	8,701.80	2.20	20.68

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	8,701.80	2.42	22.74
2035 年	90%	8,701.80	2.42	22.74
2036 年	90%	8,701.80	2.42	22.74
2037 年	90%	8,701.80	2.66	25.00
2038 年	90%	8,701.80	2.66	25.00
2039 年	90%	8,701.80	2.66	25.00
2040 年	90%	8,701.80	2.93	27.54
2041 年	90%	8,701.80	2.93	27.54
2042 年	90%	8,701.80	2.93	27.54
2043 年	90%	8,701.80	3.22	30.26
2044 年	90%	8,701.80	3.22	30.26
2045 年	90%	8,701.80	3.22	30.26
2046 年	90%	8,701.80	3.54	33.27
2047 年	90%	8,701.80	3.54	33.27
合计				489.06

## 5. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施




名 称：全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告

市场价：Y 13,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单




名 称：全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

市场价：Y 16,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单



名 称：株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告

市场价：Y 12,800.00

二面翻 株洲 荷塘区

☆ 个人收藏 意向清单

149



基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

$$\text{运营期第一年收入} = 50\% \times (6 \times 600 + 6 \times 800) \times 12 / 10000 = 5.04 \text{ 万元}$$

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
合计						195.56

综上所述，闸河路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	344.59	0.00	28.65	89.88	12.53	5.04
2029 年	402.02	0.00	33.42	119.84	14.62	6.05
2030 年	459.46	0.00	38.19	134.82	16.71	7.05
2031 年	568.58	0.00	42.01	148.30	20.68	8.07
2032 年	568.58	0.00	42.01	148.30	20.68	8.07
2033 年	568.58	0.00	42.01	148.30	20.68	8.07
2034 年	625.43	0.00	46.21	164.03	22.74	9.07
2035 年	625.43	0.00	46.21	164.03	22.74	9.07
2036 年	625.43	0.00	46.21	164.03	22.74	9.07
2037 年	688.02	0.00	50.83	179.76	25.00	10.08
2038 年	688.02	0.00	50.83	179.76	25.00	10.08
2039 年	688.02	0.00	50.83	179.76	25.00	10.08
2040 年	756.82	0.00	55.92	197.73	27.54	11.09
2041 年	756.82	0.00	55.92	197.73	27.54	11.09
2042 年	756.82	0.00	55.92	197.73	27.54	11.09
2043 年	832.47	0.00	61.52	217.95	30.26	12.09
2044 年	832.47	0.00	61.52	217.95	30.26	12.09
2045 年	832.47	0.00	61.52	217.95	30.26	12.09
2046 年	915.74	0.00	67.67	240.42	33.27	13.11
2047 年	915.74	0.00	67.67	240.42	33.27	13.11
合计	13,451.51	0.00	1,005.07	3,548.69	489.06	195.56

#### （七）张衡路综合服务中心

##### 1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 5930 m<sup>2</sup>和其他便民设施 1123 m<sup>2</sup>，共计 7053 m<sup>2</sup>，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m<sup>2</sup>），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m<sup>2</sup>，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



项目	负荷率	便民服务设施面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> ·月)	便民服务设施租赁收入
2040 年	90%	7,053.00	80.53	613.42
2041 年	90%	7,053.00	80.53	613.42
2042 年	90%	7,053.00	80.53	613.42
2043 年	90%	7,053.00	88.58	674.74
2044 年	90%	7,053.00	88.58	674.74
2045 年	90%	7,053.00	88.58	674.74
2046 年	90%	7,053.00	97.44	742.22
2047 年	90%	7,053.00	97.44	742.22
合计				10,902.76

## 2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1970 m<sup>2</sup>，按 7 m<sup>2</sup>/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 281 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



**直租! 汪塘农贸市场摊位低价出租**

瑶海-安徽大市场 | 汪塘农贸市场-合肥市瑶海区 | 空置中

档口摊位 1层

5m<sup>2</sup> 建筑面积

900元/月  
6元/m<sup>2</sup>/天

档口摊位 临街 上水 下水

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入 = 60% \* 281 \* 500 \* 12 / 10000 = 101.16 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准 (元/个·月)	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	281.00	500.00	101.16
2029 年	70%	281.00	500.00	118.02
2030 年	80%	281.00	500.00	134.88



项目	负荷率	摊位数量(个)	收费标准(元/个·月)	菜市场摊位费收入
2031 年	90%	281.00	550.00	166.91
2032 年	90%	281.00	550.00	166.91
2033 年	90%	281.00	550.00	166.91
2034 年	90%	281.00	605.00	183.61
2035 年	90%	281.00	605.00	183.61
2036 年	90%	281.00	605.00	183.61
2037 年	90%	281.00	665.50	201.97
2038 年	90%	281.00	665.50	201.97
2039 年	90%	281.00	665.50	201.97
2040 年	90%	281.00	732.05	222.16
2041 年	90%	281.00	732.05	222.16
2042 年	90%	281.00	732.05	222.16
2043 年	90%	281.00	805.26	244.38
2044 年	90%	281.00	805.26	244.38
2045 年	90%	281.00	805.26	244.38
2046 年	90%	281.00	885.79	268.82
2047 年	90%	281.00	885.79	268.82
合计				3,948.79

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 127 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分 类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备 注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×127×12×365/10000=33.38 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	127.00	12.00	33.38
2029 年	70%	127.00	12.00	38.94
2030 年	80%	127.00	12.00	44.50
2031 年	80%	127.00	13.20	48.95
2032 年	80%	127.00	13.20	48.95
2033 年	80%	127.00	13.20	48.95
2034 年	80%	127.00	14.52	53.85
2035 年	80%	127.00	14.52	53.85
2036 年	80%	127.00	14.52	53.85
2037 年	80%	127.00	15.97	59.22
2038 年	80%	127.00	15.97	59.22
2039 年	80%	127.00	15.97	59.22
2040 年	80%	127.00	17.57	65.16
2041 年	80%	127.00	17.57	65.16
2042 年	80%	127.00	17.57	65.16
2043 年	80%	127.00	19.33	71.68
2044 年	80%	127.00	19.33	71.68
2045 年	80%	127.00	19.33	71.68
2046 年	80%	127.00	21.26	78.84
2047 年	80%	127.00	21.26	78.84
合计				1,171.08

#### 4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 44 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。



# 合肥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

2015-03-24 11:38 来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%，即0.63元/kwh。

合价商〔2015〕11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

## 一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

### 合肥新站区尊贵电器充电站

电桩数：快充：1个，慢充：8个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西

100米

#### 合肥凤阳一村充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**详细地址：**安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

#### 合肥文忠苑沿街充电站

**电桩数：**快充：3个，慢充：0个  
**充电费：**00:00~24:00:0.7793  
**服务费：**00:00~24:00：0.6000元/小时  
**支付方式：**不详  
**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

#### 安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

**电桩数：**快充：0个，慢充：49个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**鲁班路与淝水路交口

#### 安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

**电桩数：**快充：20个，慢充：107个  
**充电费：**按峰谷电价执行  
**服务费：**0.8元/度  
**支付方式：**国网充电卡/e充电APP  
**详细地址：**瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，

第三年起为 45%。

运营期第一年收入=30%×44×0.6×60×6×365/10000=104.07 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	44.00	0.60	60.00	104.07
2029 年	40%	44.00	0.60	60.00	138.76
2030 年	45%	44.00	0.60	60.00	156.10
2031 年	45%	44.00	0.66	60.00	171.71
2032 年	45%	44.00	0.66	60.00	171.71
2033 年	45%	44.00	0.66	60.00	171.71
2034 年	45%	44.00	0.73	60.00	189.93
2035 年	45%	44.00	0.73	60.00	189.93
2036 年	45%	44.00	0.73	60.00	189.93
2037 年	45%	44.00	0.80	60.00	208.14
2038 年	45%	44.00	0.80	60.00	208.14
2039 年	45%	44.00	0.80	60.00	208.14
2040 年	45%	44.00	0.88	60.00	228.95
2041 年	45%	44.00	0.88	60.00	228.95
2042 年	45%	44.00	0.88	60.00	228.95
2043 年	45%	44.00	0.97	60.00	252.37
2044 年	45%	44.00	0.97	60.00	252.37
2045 年	45%	44.00	0.97	60.00	252.37
2046 年	45%	44.00	1.07	60.00	278.38
2047 年	45%	44.00	1.07	60.00	278.38
合计					4,108.99

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 7053 m²可用于收取物业费。

# 合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称:安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址:合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额:人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）(943123.74元)

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>二、项目概况</p> <p>服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务要求	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：</p> <p>三、服务需求</p> <p>四、报价要求</p> <p>五、物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项</p> <p>六、其他有关要求</p> <p>七、服务质量考核及要求</p> <p>具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。</p>
服务时间	<p>承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。</p>
服务标准	<p>承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。</p>

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×7053×2×12/10000=10.16 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	7,053.00	2.00	10.16
2029 年	70%	7,053.00	2.00	11.85
2030 年	80%	7,053.00	2.00	13.54
2031 年	90%	7,053.00	2.20	16.76
2032 年	90%	7,053.00	2.20	16.76
2033 年	90%	7,053.00	2.20	16.76

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	7,053.00	2.42	18.43
2035 年	90%	7,053.00	2.42	18.43
2036 年	90%	7,053.00	2.42	18.43
2037 年	90%	7,053.00	2.66	20.26
2038 年	90%	7,053.00	2.66	20.26
2039 年	90%	7,053.00	2.66	20.26
2040 年	90%	7,053.00	2.93	22.32
2041 年	90%	7,053.00	2.93	22.32
2042 年	90%	7,053.00	2.93	22.32
2043 年	90%	7,053.00	3.22	24.53
2044 年	90%	7,053.00	3.22	24.53
2045 年	90%	7,053.00	3.22	24.53
2046 年	90%	7,053.00	3.54	26.97
2047 年	90%	7,053.00	3.54	26.97
合计				396.39

## 6. 广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施

名 称：全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告

市场价：¥13,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单

名 称：全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

市场价：¥16,800.00

二面翻 全网

☆ 个人收藏 意向清单

名 称：株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告

市场价：¥12,800.00

二面翻 株洲 荷塘区

☆ 个人收藏 意向清单

160





基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6\*600+6\*800）×12/10000=5.04 万元

项目	负荷率	电梯广告 牌数量	电梯广告 牌单价(万 元/月)	出入口道 闸广告位 数量	出入口道 闸广告单 价(万元/ 月)	广告位租 赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
合计						195.56

综上所述，张衡路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务 设施租赁 收入	菜市场摊 位费收入	停车位 收入	充电桩收 入	物业费 收入	广告位 租赁收 入	合计
2028 年	279.30	101.16	33.38	104.07	10.16	5.04	533.11
2029 年	325.85	118.02	38.94	138.76	11.85	6.05	639.47
2030 年	372.40	134.88	44.50	156.10	13.54	7.05	728.47
2031 年	460.84	166.91	48.95	171.71	16.76	8.07	873.24
2032 年	460.84	166.91	48.95	171.71	16.76	8.07	873.24
2033 年	460.84	166.91	48.95	171.71	16.76	8.07	873.24
2034 年	506.93	183.61	53.85	189.93	18.43	9.07	961.82
2035 年	506.93	183.61	53.85	189.93	18.43	9.07	961.82
2036 年	506.93	183.61	53.85	189.93	18.43	9.07	961.82
2037 年	557.66	201.97	59.22	208.14	20.26	10.08	1,057.33
2038 年	557.66	201.97	59.22	208.14	20.26	10.08	1,057.33
2039 年	557.66	201.97	59.22	208.14	20.26	10.08	1,057.33
2040 年	613.42	222.16	65.16	228.95	22.32	11.09	1,163.10
2041 年	613.42	222.16	65.16	228.95	22.32	11.09	1,163.10
2042 年	613.42	222.16	65.16	228.95	22.32	11.09	1,163.10
2043 年	674.74	244.38	71.68	252.37	24.53	12.09	1,279.79
2044 年	674.74	244.38	71.68	252.37	24.53	12.09	1,279.79
2045 年	674.74	244.38	71.68	252.37	24.53	12.09	1,279.79
2046 年	742.22	268.82	78.84	278.38	26.97	13.11	1,408.34
2047 年	742.22	268.82	78.84	278.38	26.97	13.11	1,408.34
合计	10,902.76	3,948.79	1,171.08	4,108.99	396.39	195.56	20,723.57

综上所述，本项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务 设施租赁 收入	菜市场摊 位费收入	停车位 收入	充电桩收 入	物业费 收入	广告位 租赁收 入	合计
2028 年	2,102.52	842.40	261.75	823.09	76.46	36.24	4,142.46
2029 年	2,452.94	982.80	305.37	1,097.45	89.20	43.48	4,971.24
2030 年	2,803.37	1,123.20	349.00	1,234.63	101.94	50.74	5,662.88
2031 年	3,469.16	1,389.96	383.90	1,358.10	126.15	57.96	6,785.23
2032 年	3,469.16	1,389.96	383.90	1,358.10	126.15	57.96	6,785.23
2033 年	3,469.16	1,389.96	383.90	1,358.10	126.15	57.96	6,785.23
2034 年	3,816.08	1,528.96	422.29	1,502.14	138.77	65.18	7,473.42
2035 年	3,816.08	1,528.96	422.29	1,502.14	138.77	65.18	7,473.42
2036 年	3,816.08	1,528.96	422.29	1,502.14	138.77	65.18	7,473.42
2037 年	4,197.98	1,681.85	464.46	1,646.18	152.53	72.41	8,215.41
2038 年	4,197.98	1,681.85	464.46	1,646.18	152.53	72.41	8,215.41
2039 年	4,197.98	1,681.85	464.46	1,646.18	152.53	72.41	8,215.41
2040 年	4,617.72	1,850.04	510.99	1,810.80	168.01	79.63	9,037.19

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2041 年	4,617.72	1,850.04	510.99	1,810.80	168.01	79.63	9,037.19
2042 年	4,617.72	1,850.04	510.99	1,810.80	168.01	79.63	9,037.19
2043 年	5,079.32	2,035.05	562.18	1,995.99	184.64	86.86	9,944.04
2044 年	5,079.32	2,035.05	562.18	1,995.99	184.64	86.86	9,944.04
2045 年	5,079.32	2,035.05	562.18	1,995.99	184.64	86.86	9,944.04
2046 年	5,587.36	2,238.57	618.31	2,201.76	202.99	94.08	10,943.07
2047 年	5,587.33	2,238.56	618.24	2,201.85	203.06	94.12	10,943.16
合计	82,074.30	32,883.11	9,184.13	32,498.41	2,983.95	1,404.78	161,028.68

## 4.2项目总成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员经费、燃料动力费、维修维护费用、其他管理费用。

### （一）烈山路综合服务中心及配套基础设施

#### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 35 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为  $35 \times 8 = 280$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

#### 2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 7.5 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 17 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 3 + 0.6 \times 7 = 37.20$  万元，每 3 年上浮 10%。

#### 3.设施维修费



为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为  $15345.64 \times 1\text{‰} = 15.35$  万元，每 3 年上浮 10%。

#### 4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为  $(280+37.2+15.35) \times 10\% = 33.26$  万元。

#### 5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	61.18	61.18		44.19	44.19
2029 年	75.02	75.02		51.56	51.56
2030 年	85.24	85.24		58.92	58.92
2031 年	100.02	100.02		72.92	72.92
2032 年	100.02	100.02		72.92	72.92
2033 年	100.02	100.02		72.92	72.92
2034 年	110.25	110.25		80.21	80.21
2035 年	110.25	110.25		80.21	80.21
2036 年	110.25	110.25		80.21	80.21
2037 年	121.13	121.13		88.24	88.24
2038 年	121.13	121.13		88.24	88.24
2039 年	121.13	66.81	6.52	88.24	149.08
2040 年	133.24		15.99	97.06	246.29
2041 年	133.24		15.99	97.06	246.29
2042 年	133.24		15.99	97.06	246.29
2043 年	146.66		17.60	106.76	271.02
2044 年	146.66		17.60	106.76	271.02
2045 年	146.66		17.60	106.76	271.02
2046 年	161.47		19.38	117.44	298.29
2047 年	161.47		19.38	117.44	298.29
合计	2,378.28	1,161.32	146.05	1,725.12	3,088.13

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，烈山路综合服务中心及配套基础设施项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	280.00	37.20	15.35	33.26	44.19	410.00	381.50	791.50
2029 年	280.00	37.20	15.35	33.26	51.56	417.37	381.50	798.87
2030 年	280.00	37.20	15.35	33.26	58.92	424.73	381.50	806.23
2031 年	308.00	40.92	16.89	36.58	72.92	475.31	381.50	856.81
2032 年	308.00	40.92	16.89	36.58	72.92	475.31	381.50	856.81
2033 年	308.00	40.92	16.89	36.58	72.92	475.31	381.50	856.81
2034 年	338.80	45.01	18.58	40.24	80.21	522.84	381.50	904.34
2035 年	338.80	45.01	18.58	40.24	80.21	522.84	381.50	904.34
2036 年	338.80	45.01	18.58	40.24	80.21	522.84	381.50	904.34
2037 年	372.68	49.51	20.44	44.26	88.24	575.13	381.50	956.63
2038 年	372.68	49.51	20.44	44.26	88.24	575.13	381.50	956.63
2039 年	372.68	49.51	20.44	44.26	149.08	635.97	381.50	1,017.47
2040 年	409.95	54.46	22.48	48.69	246.29	781.87	381.50	1,163.37
2041 年	409.95	54.46	22.48	48.69	246.29	781.87	381.50	1,163.37
2042 年	409.95	54.46	22.48	48.69	246.29	781.87	381.50	1,163.37
2043 年	450.95	59.91	24.73	53.56	271.02	860.17	381.50	1,241.67
2044 年	450.95	59.91	24.73	53.56	271.02	860.17	381.50	1,241.67
2045 年	450.95	59.91	24.73	53.56	271.02	860.17	322.00	1,182.17
2046 年	496.05	65.90	27.20	58.92	298.29	946.36	175.00	1,121.36
2047 年	496.05	65.90	27.20	58.92	298.29	946.36	43.75	990.11
合计	7,473.24	992.83	409.81	887.61	3,088.13	12,851.62	7,026.25	19,877.87

## （二）磨店家园三期综合服务中心

### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 11 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，

预计营期第一年人员经费为  $11 \times 8 = 88$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

### 2. 燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 2.15 + 0.6 \times 3.76 = 10$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 3. 设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰ 计算，预计经营期第一年设施维修费为  $9976.23 \times 1‰ = 9.98$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 4. 其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10% 计算，预计经营期第一年其他管理费用为  $(88 + 10 + 9.98) \times 10\% = 10.80$  万元。

### 5. 税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9% 计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13% 计算，物业费收入增值税按其收入的 6% 计算，进项税按投资估算中工程费用的 9% 计算，附加税按增值税的 12% 计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12% 计算。

项目	销项税 (万元)	进项税(万元)	附加税(万元)	房产税(万元)	税费合计(万元)
2028 年	52.14	52.14	-	37.20	37.20
2029 年	63.98	63.98	-	43.40	43.40
2030 年	72.69	72.69	-	49.61	49.61
2031 年	85.23	85.23	-	61.39	61.39
2032 年	85.23	85.23	-	61.39	61.39

项目	销项税 (万元)	进项税(万元)	附加税(万元)	房产税(万元)	税费合计(万 元)
2033 年	85.23	85.23	-	61.39	61.39
2034 年	93.96	93.96	-	67.53	67.53
2035 年	93.96	93.96	-	67.53	67.53
2036 年	93.96	93.96	-	67.53	67.53
2037 年	103.22	28.12	9.01	74.28	158.39
2038 年	103.22		12.39	74.28	189.89
2039 年	103.22		12.39	74.28	189.89
2040 年	113.54		13.62	81.71	208.87
2041 年	113.54		13.62	81.71	208.87
2042 年	113.54		13.62	81.71	208.87
2043 年	124.98		15.00	89.88	229.86
2044 年	124.98		15.00	89.88	229.86
2045 年	124.98		15.00	89.88	229.86
2046 年	137.60		16.51	98.87	252.98
2047 年	137.60		16.51	98.87	252.98
合计	2,026.80	754.50	152.67	1,452.32	2,877.29

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，磨店家园三期综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经 费	燃料动 力费	维修维 护费用	其他管 理费用	税费	经营成 本小计	财务成 本	合计
2028 年	88.00	10.00	9.98	10.80	37.20	155.98	262.50	418.48
2029 年	88.00	10.00	9.98	10.80	43.40	162.18	262.50	424.68
2030 年	88.00	10.00	9.98	10.80	49.61	168.39	262.50	430.89
2031 年	96.80	11.00	10.98	11.88	61.39	192.05	262.50	454.55
2032 年	96.80	11.00	10.98	11.88	61.39	192.05	262.50	454.55
2033 年	96.80	11.00	10.98	11.88	61.39	192.05	262.50	454.55
2034 年	106.48	12.10	12.08	13.07	67.53	211.26	262.50	473.76
2035 年	106.48	12.10	12.08	13.07	67.53	211.26	262.50	473.76
2036 年	106.48	12.10	12.08	13.07	67.53	211.26	262.50	473.76

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2037 年	117.13	13.31	13.29	14.37	158.39	316.49	262.50	578.99
2038 年	117.13	13.31	13.29	14.37	189.89	347.99	262.50	610.49
2039 年	117.13	13.31	13.29	14.37	189.89	347.99	262.50	610.49
2040 年	128.84	14.64	14.62	15.81	208.87	382.78	262.50	645.28
2041 年	128.84	14.64	14.62	15.81	208.87	382.78	262.50	645.28
2042 年	128.84	14.64	14.62	15.81	208.87	382.78	262.50	645.28
2043 年	141.72	16.10	16.08	17.39	229.86	421.15	262.50	683.65
2044 年	141.72	16.10	16.08	17.39	229.86	421.15	262.50	683.65
2045 年	141.72	16.10	16.08	17.39	229.86	421.15	224.00	645.15
2046 年	155.89	17.71	17.69	19.13	252.98	463.40	122.50	585.90
2047 年	155.89	17.71	17.69	19.13	252.98	463.40	29.75	493.15
合计	2,348.69	266.87	266.47	288.22	2,877.29	6,047.54	4,838.75	10,886.29

### （三）鹤翔园四期综合服务中心

#### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 11 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为  $11 \times 8 = 88$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

#### 2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 2.15 + 0.6 \times 3.76 = 10$  万元，每 3 年上浮 10%。

#### 3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰ 计算，预计经营期第一年设施维修费为  $11464.22 \times 1‰ = 11.46$  万元，每 3 年上浮 10%。

#### 4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为  
 $(88+10+11.46) \times 10\% = 10.95$  万元。

## 5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	42.37	42.37	-	30.65	30.65
2029 年	51.94	51.94	-	35.76	35.76
2030 年	59.01	59.01	-	40.86	40.86
2031 年	69.26	69.26	-	50.57	50.57
2032 年	69.26	69.26	-	50.57	50.57
2033 年	69.26	69.26	-	50.57	50.57
2034 年	76.35	76.35	-	55.63	55.63
2035 年	76.35	76.35	-	55.63	55.63
2036 年	76.35	76.35	-	55.63	55.63
2037 年	83.89	83.89	-	61.19	61.19
2038 年	83.89	83.89	-	61.19	61.19
2039 年	83.89	83.89	-	61.19	61.19
2040 年	92.28	25.56	8.01	67.31	142.04
2041 年	92.28		11.07	67.31	170.66
2042 年	92.28		11.07	67.31	170.66
2043 年	101.57		12.19	74.04	187.80
2044 年	101.57		12.19	74.04	187.80
2045 年	101.57		12.19	74.04	187.80
2046 年	111.82		13.42	81.45	206.69
2047 年	111.82		13.42	81.45	206.69
合计	1,647.01	867.38	93.56	1,196.39	2,069.58

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入

总投资，此处不再计算。

综上所述，鹤翔园四期综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	88.00	10.00	11.46	10.95	30.65	151.06	245.00	396.06
2029 年	88.00	10.00	11.46	10.95	35.76	156.17	245.00	401.17
2030 年	88.00	10.00	11.46	10.95	40.86	161.27	245.00	406.27
2031 年	96.80	11.00	12.61	12.04	50.57	183.02	245.00	428.02
2032 年	96.80	11.00	12.61	12.04	50.57	183.02	245.00	428.02
2033 年	96.80	11.00	12.61	12.04	50.57	183.02	245.00	428.02
2034 年	106.48	12.10	13.87	13.25	55.63	201.33	245.00	446.33
2035 年	106.48	12.10	13.87	13.25	55.63	201.33	245.00	446.33
2036 年	106.48	12.10	13.87	13.25	55.63	201.33	245.00	446.33
2037 年	117.13	13.31	15.26	14.57	61.19	221.46	245.00	466.46
2038 年	117.13	13.31	15.26	14.57	61.19	221.46	245.00	466.46
2039 年	117.13	13.31	15.26	14.57	61.19	221.46	245.00	466.46
2040 年	128.84	14.64	16.79	16.03	142.04	318.34	245.00	563.34
2041 年	128.84	14.64	16.79	16.03	170.66	346.96	245.00	591.96
2042 年	128.84	14.64	16.79	16.03	170.66	346.96	245.00	591.96
2043 年	141.72	16.10	18.47	17.63	187.80	381.72	245.00	626.72
2044 年	141.72	16.10	18.47	17.63	187.80	381.72	245.00	626.72
2045 年	141.72	16.10	18.47	17.63	187.80	381.72	206.50	588.22
2046 年	155.89	17.71	20.32	19.39	206.69	420.00	110.25	530.25
2047 年	155.89	17.71	20.32	19.39	206.69	420.00	26.25	446.25
合计	2,348.69	266.87	306.02	292.19	2,069.58	5,283.35	4,508.00	9,791.35

#### （四）相山路综合服务中心

##### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 5 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为  $5 \times 8 = 40$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

##### 2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的

收费标准，预计经营期第一年消耗 1 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 2.33 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 1 + 0.6 \times 2.33 = 5$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为  $6106.19 \times 1‰ = 6.11$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为  $(40 + 5 + 6.11) \times 10\% = 5.11$  万元。

### 5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税 (万元)	进项税 (万 元)	附加税 (万 元)	房产税 (万 元)	税费合计 (万 元)
2028 年	25.54	25.54	-	21.47	21.47
2029 年	30.99	30.99	-	25.05	25.05
2030 年	35.26	35.26	-	28.62	28.62
2031 年	41.83	41.83	-	35.42	35.42
2032 年	41.83	41.83	-	35.42	35.42
2033 年	41.83	41.83	-	35.42	35.42
2034 年	46.10	46.10	-	38.96	38.96
2035 年	46.10	46.10	-	38.96	38.96
2036 年	46.10	46.10	-	38.96	38.96
2037 年	50.67	50.67	-	42.86	42.86
2038 年	50.67	50.67	-	42.86	42.86
2039 年	50.67	5.09	5.47	42.86	93.91
2040 年	55.73		6.69	47.15	109.57
2041 年	55.73		6.69	47.15	109.57



项目	销项税 (万元)	进项税(万 元)	附加税(万 元)	房产税(万 元)	税费合计(万 元)
2042 年	55.73		6.69	47.15	109.57
2043 年	61.34		7.36	51.86	120.56
2044 年	61.34		7.36	51.86	120.56
2045 年	61.34		7.36	51.86	120.56
2046 年	67.51		8.10	57.05	132.66
2047 年	67.51		8.10	57.05	132.66
合计	993.82	462.01	63.82	837.99	1,433.62

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5% 计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11% 计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，相山路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经 费	燃料动 力费	维修维 护费用	其他管 理费用	税费	经营成 本小计	财务成 本	合计
2028 年	40.00	5.00	6.11	5.11	21.47	77.69	133.00	210.69
2029 年	40.00	5.00	6.11	5.11	25.05	81.27	133.00	214.27
2030 年	40.00	5.00	6.11	5.11	28.62	84.84	133.00	217.84
2031 年	44.00	5.50	6.72	5.62	35.42	97.26	133.00	230.26
2032 年	44.00	5.50	6.72	5.62	35.42	97.26	133.00	230.26
2033 年	44.00	5.50	6.72	5.62	35.42	97.26	133.00	230.26
2034 年	48.40	6.05	7.39	6.18	38.96	106.98	133.00	239.98
2035 年	48.40	6.05	7.39	6.18	38.96	106.98	133.00	239.98
2036 年	48.40	6.05	7.39	6.18	38.96	106.98	133.00	239.98
2037 年	53.24	6.66	8.13	6.80	42.86	117.69	133.00	250.69
2038 年	53.24	6.66	8.13	6.80	42.86	117.69	133.00	250.69
2039 年	53.24	6.66	8.13	6.80	93.91	168.74	133.00	301.74
2040 年	58.56	7.33	8.94	7.48	109.57	191.88	133.00	324.88
2041 年	58.56	7.33	8.94	7.48	109.57	191.88	133.00	324.88
2042 年	58.56	7.33	8.94	7.48	109.57	191.88	133.00	324.88
2043 年	64.42	8.06	9.83	8.23	120.56	211.10	133.00	344.10
2044 年	64.42	8.06	9.83	8.23	120.56	211.10	133.00	344.10
2045 年	64.42	8.06	9.83	8.23	120.56	211.10	110.25	321.35
2046 年	70.86	8.87	10.81	9.05	132.66	232.25	56.00	288.25

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2047 年	70.86	8.87	10.81	9.05	132.66	232.25	12.25	244.50
合计	1,067.58	133.54	162.98	136.36	1,433.62	2,934.08	2,439.50	5,373.58

### （五）相城路综合服务中心

#### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 6 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为  $6 \times 8 = 48$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

#### 2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 1 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 2.33 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 1 + 0.6 \times 2.33 = 5$  万元，每 3 年上浮 10%。

#### 3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰ 计算，预计经营期第一年设施维修费为  $8745.83 \times 1‰ = 8.75$  万元，每 3 年上浮 10%。

#### 4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10% 计算，预计经营期第一年其他管理费用为  $(48 + 5 + 8.75) \times 10\% = 6.18$  万元。

#### 5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9% 计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13% 计算，物业费收入增

值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	34.93	34.93	-	29.27	29.27
2029 年	42.39	42.39	-	34.15	34.15
2030 年	48.23	48.23	-	39.03	39.03
2031 年	57.20	57.20	-	48.30	48.30
2032 年	57.20	57.20	-	48.30	48.30
2033 年	57.20	57.20	-	48.30	48.30
2034 年	63.04	63.04	-	53.13	53.13
2035 年	63.04	63.04	-	53.13	53.13
2036 年	63.04	63.04	-	53.13	53.13
2037 年	69.28	69.28	-	58.44	58.44
2038 年	69.28	69.28	-	58.44	58.44
2039 年	69.28	37.04	3.87	58.44	94.55
2040 年	76.21		9.15	64.29	149.65
2041 年	76.21		9.15	64.29	149.65
2042 年	76.21		9.15	64.29	149.65
2043 年	83.86		10.06	70.72	164.64
2044 年	83.86		10.06	70.72	164.64
2045 年	83.86		10.06	70.72	164.64
2046 年	92.31		11.08	77.79	181.18
2047 年	92.31		11.08	77.79	181.18
合计	1,358.94	661.87	83.66	1,142.67	1,923.40

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，相城路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
----	------	-------	--------	--------	----	--------	------	----

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	48.00	5.00	8.75	6.18	29.27	97.20	175.00	272.20
2029 年	48.00	5.00	8.75	6.18	34.15	102.08	175.00	277.08
2030 年	48.00	5.00	8.75	6.18	39.03	106.96	175.00	281.96
2031 年	52.80	5.50	9.63	6.79	48.30	123.02	175.00	298.02
2032 年	52.80	5.50	9.63	6.79	48.30	123.02	175.00	298.02
2033 年	52.80	5.50	9.63	6.79	48.30	123.02	175.00	298.02
2034 年	58.08	6.05	10.59	7.47	53.13	135.32	175.00	310.32
2035 年	58.08	6.05	10.59	7.47	53.13	135.32	175.00	310.32
2036 年	58.08	6.05	10.59	7.47	53.13	135.32	175.00	310.32
2037 年	63.89	6.66	11.65	8.22	58.44	148.86	175.00	323.86
2038 年	63.89	6.66	11.65	8.22	58.44	148.86	175.00	323.86
2039 年	63.89	6.66	11.65	8.22	94.55	184.97	175.00	359.97
2040 年	70.28	7.33	12.82	9.04	149.65	249.12	175.00	424.12
2041 年	70.28	7.33	12.82	9.04	149.65	249.12	175.00	424.12
2042 年	70.28	7.33	12.82	9.04	149.65	249.12	175.00	424.12
2043 年	77.31	8.06	14.10	9.95	164.64	274.06	175.00	449.06
2044 年	77.31	8.06	14.10	9.95	164.64	274.06	175.00	449.06
2045 年	77.31	8.06	14.10	9.95	164.64	274.06	145.25	419.31
2046 年	85.04	8.87	15.51	10.94	181.18	301.54	75.25	376.79
2047 年	85.04	8.87	15.51	10.94	181.18	301.54	17.50	319.04
合计	1,281.16	133.54	233.64	164.83	1,923.40	3,736.57	3,213.00	6,949.57

## （六）闸河路综合服务中心

### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 10 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为  $10 \times 8 = 80$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

### 2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 2.15 + 0.6 \times 3.76 = 10$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为  $8383.65 \times 1\text{‰} = 8.38$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为  $(80+10+ 8.38) \times 10\% = 9.84$  万元。

### 5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	42.28	42.28	-	37.94	37.94
2029 年	51.07	51.07	-	44.26	44.26
2030 年	58.13	58.13	-	50.58	50.58
2031 年	69.31	69.31	-	62.60	62.60
2032 年	69.31	69.31	-	62.60	62.60
2033 年	69.31	69.31	-	62.60	62.60
2034 年	76.36	76.36	-	68.85	68.85
2035 年	76.36	76.36	-	68.85	68.85
2036 年	76.36	76.36	-	68.85	68.85
2037 年	83.93	47.11	4.42	75.75	116.99
2038 年	83.93		10.07	75.75	169.75
2039 年	83.93		10.07	75.75	169.75
2040 年	92.33		11.08	83.32	186.73
2041 年	92.33		11.08	83.32	186.73
2042 年	92.33		11.08	83.32	186.73
2043 年	101.60		12.19	91.65	205.44
2044 年	101.60		12.19	91.65	205.44
2045 年	101.60		12.19	91.65	205.44
2046 年	111.82		13.42	100.82	226.06

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2047 年	111.82		13.42	100.82	226.06
合计	1,645.71	635.60	121.21	1,480.93	2,612.25

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5% 计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11% 计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，闸河路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	80.00	10.00	8.38	9.84	37.94	146.16	220.50	366.66
2029 年	80.00	10.00	8.38	9.84	44.26	152.48	220.50	372.98
2030 年	80.00	10.00	8.38	9.84	50.58	158.80	220.50	379.30
2031 年	88.00	11.00	9.22	10.82	62.60	181.64	220.50	402.14
2032 年	88.00	11.00	9.22	10.82	62.60	181.64	220.50	402.14
2033 年	88.00	11.00	9.22	10.82	62.60	181.64	220.50	402.14
2034 年	96.80	12.10	10.14	11.90	68.85	199.79	220.50	420.29
2035 年	96.80	12.10	10.14	11.90	68.85	199.79	220.50	420.29
2036 年	96.80	12.10	10.14	11.90	68.85	199.79	220.50	420.29
2037 年	106.48	13.31	11.15	13.09	116.99	261.02	220.50	481.52
2038 年	106.48	13.31	11.15	13.09	169.75	313.78	220.50	534.28
2039 年	106.48	13.31	11.15	13.09	169.75	313.78	220.50	534.28
2040 年	117.13	14.64	12.27	14.40	186.73	345.17	220.50	565.67
2041 年	117.13	14.64	12.27	14.40	186.73	345.17	220.50	565.67
2042 年	117.13	14.64	12.27	14.40	186.73	345.17	220.50	565.67
2043 年	128.84	16.10	13.50	15.84	205.44	379.72	220.50	600.22
2044 年	128.84	16.10	13.50	15.84	205.44	379.72	220.50	600.22
2045 年	128.84	16.10	13.50	15.84	205.44	379.72	190.75	570.47
2046 年	141.72	17.71	14.85	17.43	226.06	417.77	106.75	524.52
2047 年	141.72	17.71	14.85	17.43	226.06	417.77	26.25	444.02
合计	2,135.19	266.87	223.68	262.53	2,612.25	5,500.52	4,072.25	9,572.77

## （七）张衡路综合服务中心

### 1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 5 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为  $5 \times 8 = 40$  万元，并按 10% 的增速每 3 年递增一次。

### 2. 燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为  $3.6 \times 2.15 + 0.6 \times 3.76 = 10$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 3. 设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰ 计算，预计经营期第一年设施维修费为  $9497.54 \times 1\text{‰} = 9.5$  万元，每 3 年上浮 10%。

### 4. 其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10% 计算，预计经营期第一年其他管理费用为  $(80 + 10 + 9.5) \times 10\% = 5.95$  万元。

### 5. 税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9% 计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13% 计算，物业费收入增值税按其收入的 6% 计算，进项税按投资估算中工程费用的 9% 计算，附加税按增值税的 12% 计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12% 计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	38.78	38.78	-	30.75	30.75
2029 年	47.25	47.25	-	35.87	35.87

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2030 年	53.73	53.73	-	41.00	41.00
2031 年	63.46	63.46	-	50.73	50.73
2032 年	63.46	63.46	-	50.73	50.73
2033 年	63.46	63.46	-	50.73	50.73
2034 年	69.95	69.95	-	55.81	55.81
2035 年	69.95	69.95	-	55.81	55.81
2036 年	69.95	69.95	-	55.81	55.81
2037 年	76.86	76.86	-	61.39	61.39
2038 年	76.86	76.86	-	61.39	61.39
2039 年	76.86	26.73	6.02	61.39	117.54
2040 年	84.55		10.15	67.53	162.23
2041 年	84.55		10.15	67.53	162.23
2042 年	84.55		10.15	67.53	162.23
2043 年	93.05		11.17	74.28	178.50
2044 年	93.05		11.17	74.28	178.50
2045 年	93.05		11.17	74.28	178.50
2046 年	102.43		12.29	81.71	196.43
2047 年	102.43		12.29	81.71	196.43
合计	1,508.23	720.44	94.56	1,200.26	2,082.61

## 6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

## 7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，张衡路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	40.00	10.00	9.50	5.95	30.75	96.20	262.50	358.70
2029 年	40.00	10.00	9.50	5.95	35.87	101.32	262.50	363.82
2030 年	40.00	10.00	9.50	5.95	41.00	106.45	262.50	368.95
2031 年	44.00	11.00	10.45	6.55	50.73	122.73	262.50	385.23
2032 年	44.00	11.00	10.45	6.55	50.73	122.73	262.50	385.23
2033 年	44.00	11.00	10.45	6.55	50.73	122.73	262.50	385.23
2034 年	48.40	12.10	11.50	7.20	55.81	135.01	262.50	397.51



项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2035 年	48.40	12.10	11.50	7.20	55.81	135.01	262.50	397.51
2036 年	48.40	12.10	11.50	7.20	55.81	135.01	262.50	397.51
2037 年	53.24	13.31	12.65	7.92	61.39	148.51	262.50	411.01
2038 年	53.24	13.31	12.65	7.92	61.39	148.51	262.50	411.01
2039 年	53.24	13.31	12.65	7.92	117.54	204.66	262.50	467.16
2040 年	58.56	14.64	13.92	8.71	162.23	258.06	262.50	520.56
2041 年	58.56	14.64	13.92	8.71	162.23	258.06	262.50	520.56
2042 年	58.56	14.64	13.92	8.71	162.23	258.06	262.50	520.56
2043 年	64.42	16.10	15.31	9.58	178.50	283.91	262.50	546.41
2044 年	64.42	16.10	15.31	9.58	178.50	283.91	262.50	546.41
2045 年	64.42	16.10	15.31	9.58	178.50	283.91	218.75	502.66
2046 年	70.86	17.71	16.84	10.54	196.43	312.38	115.50	427.88
2047 年	70.86	17.71	16.84	10.54	196.43	312.38	28.00	340.38
合计	1,067.58	266.87	253.67	158.81	2,082.61	3,829.54	4,824.75	8,654.29

综上所述，本项目总成本金额明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	664.00	87.20	69.53	82.09	231.47	1,134.29	1,680.00	2,814.29
2029 年	664.00	87.20	69.53	82.09	270.05	1,172.87	1,680.00	2,852.87
2030 年	664.00	87.20	69.53	82.09	308.62	1,211.44	1,680.00	2,891.44
2031 年	730.40	95.92	76.50	90.28	381.93	1,375.03	1,680.00	3,055.03
2032 年	730.40	95.92	76.50	90.28	381.93	1,375.03	1,680.00	3,055.03
2033 年	730.40	95.92	76.50	90.28	381.93	1,375.03	1,680.00	3,055.03
2034 年	803.44	105.51	84.15	99.31	420.12	1,512.53	1,680.00	3,192.53
2035 年	803.44	105.51	84.15	99.31	420.12	1,512.53	1,680.00	3,192.53
2036 年	803.44	105.51	84.15	99.31	420.12	1,512.53	1,680.00	3,192.53
2037 年	883.79	116.07	92.57	109.23	587.50	1,789.16	1,680.00	3,469.16
2038 年	883.79	116.07	92.57	109.23	671.76	1,873.42	1,680.00	3,553.42
2039 年	883.79	116.07	92.57	109.23	875.91	2,077.57	1,680.00	3,757.57
2040 年	972.16	127.68	101.84	120.16	1,205.38	2,527.22	1,680.00	4,207.22
2041 年	972.16	127.68	101.84	120.16	1,234.00	2,555.84	1,680.00	4,235.84
2042 年	972.16	127.68	101.84	120.16	1,234.00	2,555.84	1,680.00	4,235.84
2043 年	1,069.38	140.43	112.02	132.18	1,357.82	2,811.83	1,680.00	4,491.83
2044 年	1,069.38	140.43	112.02	132.18	1,357.82	2,811.83	1,680.00	4,491.83
2045 年	1,069.38	140.43	112.02	132.18	1,357.82	2,811.83	1,417.50	4,229.33
2046 年	1,176.31	154.48	123.22	145.40	1,494.29	3,093.70	761.25	3,854.95
2047 年	1,176.31	154.48	123.22	145.40	1,494.29	3,093.70	183.75	3,277.45
合计	17,722.13	2,327.39	1,856.27	2,190.55	16,086.88	40,183.22	30,922.50	71,105.72

## 五、项目运营收益及融资平衡情况

### 5.1 项目收益平衡情况

本项目债券存续期内经营活动净现金流量的现金预计总流入为 120,845.46 万元，债券本息总额为 81,600.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资本息覆盖倍数为 1.48，有较高的偿还利息的能力，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。详见下表：

资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		262.50	262.50	-	-	-
2026 年		918.75	918.75	-	-	-
2027 年		1,496.25	1,496.25	-	-	-
2028 年		1,680.00	1,680.00	4,142.46	1,134.29	3,008.17
2029 年		1,680.00	1,680.00	4,971.24	1,172.87	3,798.37
2030 年		1,680.00	1,680.00	5,662.88	1,211.44	4,451.44
2031 年		1,680.00	1,680.00	6,785.23	1,375.03	5,410.20
2032 年		1,680.00	1,680.00	6,785.23	1,375.03	5,410.20
2033 年		1,680.00	1,680.00	6,785.23	1,375.03	5,410.20
2034 年		1,680.00	1,680.00	7,473.42	1,512.53	5,960.89
2035 年		1,680.00	1,680.00	7,473.42	1,512.53	5,960.89
2036 年		1,680.00	1,680.00	7,473.42	1,512.53	5,960.89
2037 年		1,680.00	1,680.00	8,215.41	1,789.16	6,426.25
2038 年		1,680.00	1,680.00	8,215.41	1,873.42	6,341.99
2039 年		1,680.00	1,680.00	8,215.41	2,077.57	6,137.84
2040 年		1,680.00	1,680.00	9,037.19	2,527.22	6,509.97
2041 年		1,680.00	1,680.00	9,037.19	2,555.84	6,481.35

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2042 年		1,680.00	1,680.00	9,037.19	2,555.84	6,481.35
2043 年		1,680.00	1,680.00	9,944.04	2,811.83	7,132.21
2044 年	-	1,680.00	1,680.00	9,944.04	2,811.83	7,132.21
2045 年	15,000.00	1,417.50	16,417.50	9,944.04	2,811.83	7,132.21
2046 年	22,500.00	761.25	23,261.25	10,943.07	3,093.70	7,849.37
2047 年	10,500.00	183.75	10,683.75	10,943.16	3,093.70	7,849.46
合计	48,000.00	33,600.00	81,600.00	161,028.68	40,183.22	120,845.46
债务本息 偿付保障 倍数	1.48					

烈山路综合服务中心及配套基础设施资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		59.50	59.50	0.00	0.00	0.00
2026 年		206.50	206.50	0.00	0.00	0.00
2027 年		337.75	337.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		381.50	381.50	969.60	410.00	559.60
2029 年		381.50	381.50	1,162.92	417.37	745.55
2030 年		381.50	381.50	1,324.72	424.73	899.99
2031 年		381.50	381.50	1,588.53	475.31	1,113.22
2032 年		381.50	381.50	1,588.53	475.31	1,113.22
2033 年		381.50	381.50	1,588.53	475.31	1,113.22
2034 年		381.50	381.50	1,749.48	522.84	1,226.64
2035 年		381.50	381.50	1,749.48	522.84	1,226.64
2036 年		381.50	381.50	1,749.48	522.84	1,226.64
2037 年		381.50	381.50	1,923.13	575.13	1,348.00
2038 年		381.50	381.50	1,923.13	575.13	1,348.00
2039 年		381.50	381.50	1,923.13	635.97	1,287.16
2040 年		381.50	381.50	2,115.48	781.87	1,333.61

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2041 年		381.50	381.50	2,115.48	781.87	1,333.61
2042 年		381.50	381.50	2,115.48	781.87	1,333.61
2043 年		381.50	381.50	2,327.80	860.17	1,467.63
2044 年	0.00	381.50	381.50	2,327.80	860.17	1,467.63
2045 年	3,400.00	322.00	3,722.00	2,327.80	860.17	1,467.63
2046 年	5,000.00	175.00	5,175.00	2,561.74	946.36	1,615.38
2047 年	2,500.00	43.75	2,543.75	2,561.74	946.36	1,615.38
合计	10,900.00	7,630.00	18,530.00	37,693.98	12,851.62	24,842.36
债务本息 偿付保障 倍数	1.34					

### 磨店家园三期综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		38.50	38.50	0.00	0.00	0.00
2026 年		140.00	140.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		232.75	232.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		262.50	262.50	648.96	155.98	492.98
2029 年		262.50	262.50	784.52	162.18	622.34
2030 年		262.50	262.50	892.89	168.39	724.50
2031 年		262.50	262.50	1,060.97	192.05	868.92
2032 年		262.50	262.50	1,060.97	192.05	868.92
2033 年		262.50	262.50	1,060.97	192.05	868.92
2034 年		262.50	262.50	1,168.90	211.26	957.64
2035 年		262.50	262.50	1,168.90	211.26	957.64
2036 年		262.50	262.50	1,168.90	211.26	957.64
2037 年		262.50	262.50	1,284.72	316.49	968.23
2038 年		262.50	262.50	1,284.72	347.99	936.73
2039 年		262.50	262.50	1,284.72	347.99	936.73

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2040 年		262.50	262.50	1,413.19	382.78	1,030.41
2041 年		262.50	262.50	1,413.19	382.78	1,030.41
2042 年		262.50	262.50	1,413.19	382.78	1,030.41
2043 年		262.50	262.50	1,555.16	421.15	1,134.01
2044 年	0.00	262.50	262.50	1,555.16	421.15	1,134.01
2045 年	2,200.00	224.00	2,424.00	1,555.16	421.15	1,134.01
2046 年	3,600.00	122.50	3,722.50	1,711.65	463.40	1,248.25
2047 年	1,700.00	29.75	1,729.75	1,711.65	463.40	1,248.25
合计	7,500.00	5,250.00	12,750.00	25,198.49	6,047.54	19,150.95
债务本息 偿付保障 倍数	1.50					

### 鹤翔园四期综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		38.50	38.50	0.00	0.00	0.00
2026 年		134.75	134.75	0.00	0.00	0.00
2027 年		218.75	218.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		245.00	245.00	696.64	151.06	545.58
2029 年		245.00	245.00	834.60	156.17	678.43
2030 年		245.00	245.00	950.86	161.27	789.59
2031 年		245.00	245.00	1,141.59	183.02	958.57
2032 年		245.00	245.00	1,141.59	183.02	958.57
2033 年		245.00	245.00	1,141.59	183.02	958.57
2034 年		245.00	245.00	1,257.25	201.33	1,055.92
2035 年		245.00	245.00	1,257.25	201.33	1,055.92
2036 年		245.00	245.00	1,257.25	201.33	1,055.92
2037 年		245.00	245.00	1,382.12	221.46	1,160.66
2038 年		245.00	245.00	1,382.12	221.46	1,160.66

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2039 年		245.00	245.00	1,382.12	221.46	1,160.66
2040 年		245.00	245.00	1,520.37	318.34	1,202.03
2041 年		245.00	245.00	1,520.37	346.96	1,173.41
2042 年		245.00	245.00	1,520.37	346.96	1,173.41
2043 年		245.00	245.00	1,672.91	381.72	1,291.19
2044 年	0.00	245.00	245.00	1,672.91	381.72	1,291.19
2045 年	2,200.00	206.50	2,406.50	1,672.91	381.72	1,291.19
2046 年	3,300.00	110.25	3,410.25	1,840.99	420.00	1,420.99
2047 年	1,500.00	26.25	1,526.25	1,840.99	420.00	1,420.99
合计	7,000.00	4,900.00	11,900.00	27,086.80	5,283.35	21,803.45
债务本息 偿付保障 倍数	1.83					

相山路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		22.75	22.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		77.00	77.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		120.75	120.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		133.00	133.00	341.38	77.69	263.69
2029 年		133.00	133.00	408.65	81.27	327.38
2030 年		133.00	133.00	465.68	84.84	380.84
2031 年		133.00	133.00	559.48	97.26	462.22
2032 年		133.00	133.00	559.48	97.26	462.22
2033 年		133.00	133.00	559.48	97.26	462.22
2034 年		133.00	133.00	616.23	106.98	509.25
2035 年		133.00	133.00	616.23	106.98	509.25
2036 年		133.00	133.00	616.23	106.98	509.25

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2037 年		133.00	133.00	677.50	117.69	559.81
2038 年		133.00	133.00	677.50	117.69	559.81
2039 年		133.00	133.00	677.50	168.74	508.76
2040 年		133.00	133.00	745.28	191.88	553.40
2041 年		133.00	133.00	745.28	191.88	553.40
2042 年		133.00	133.00	745.28	191.88	553.40
2043 年		133.00	133.00	820.03	211.10	608.93
2044 年	0.00	133.00	133.00	820.03	211.10	608.93
2045 年	1,300.00	110.25	1,410.25	820.03	211.10	608.93
2046 年	1,800.00	56.00	1,856.00	902.34	232.25	670.09
2047 年	700.00	12.25	712.25	902.34	232.25	670.09
合计	3,800.00	2,660.00	6,460.00	13,275.95	2,934.08	10,341.87
债务本息 偿付保障 倍数	1.60					

相城路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		29.75	29.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		99.75	99.75	0.00	0.00	0.00
2027 年		157.50	157.50	0.00	0.00	0.00
2028 年		175.00	175.00	472.11	97.20	374.91
2029 年		175.00	175.00	565.15	102.08	463.07
2030 年		175.00	175.00	643.99	106.96	537.03
2031 年		175.00	175.00	773.80	123.02	650.78
2032 年		175.00	175.00	773.80	123.02	650.78
2033 年		175.00	175.00	773.80	123.02	650.78
2034 年		175.00	175.00	852.24	135.32	716.92

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2035 年		175.00	175.00	852.24	135.32	716.92
2036 年		175.00	175.00	852.24	135.32	716.92
2037 年		175.00	175.00	936.94	148.86	788.08
2038 年		175.00	175.00	936.94	148.86	788.08
2039 年		175.00	175.00	936.94	184.97	751.97
2040 年		175.00	175.00	1,030.67	249.12	781.55
2041 年		175.00	175.00	1,030.67	249.12	781.55
2042 年		175.00	175.00	1,030.67	249.12	781.55
2043 年		175.00	175.00	1,134.02	274.06	859.96
2044 年	0.00	175.00	175.00	1,134.02	274.06	859.96
2045 年	1,700.00	145.25	1,845.25	1,134.02	274.06	859.96
2046 年	2,300.00	75.25	2,375.25	1,247.87	301.54	946.33
2047 年	1,000.00	17.50	1,017.50	1,247.87	301.54	946.33
合计	5,000.00	3,500.00	8,500.00	18,360.00	3,736.57	14,623.43
债务本息 偿付保障 倍数	1.72					

闸河路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		29.75	29.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		113.75	113.75	0.00	0.00	0.00
2027 年		194.25	194.25	0.00	0.00	0.00
2028 年		220.50	220.50	480.69	146.16	334.53
2029 年		220.50	220.50	575.95	152.48	423.47
2030 年		220.50	220.50	656.23	158.80	497.43
2031 年		220.50	220.50	787.64	181.64	606.00
2032 年		220.50	220.50	787.64	181.64	606.00



年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2033 年		220.50	220.50	787.64	181.64	606.00
2034 年		220.50	220.50	867.48	199.79	667.69
2035 年		220.50	220.50	867.48	199.79	667.69
2036 年		220.50	220.50	867.48	199.79	667.69
2037 年		220.50	220.50	953.69	261.02	692.67
2038 年		220.50	220.50	953.69	313.78	639.91
2039 年		220.50	220.50	953.69	313.78	639.91
2040 年		220.50	220.50	1,049.10	345.17	703.93
2041 年		220.50	220.50	1,049.10	345.17	703.93
2042 年		220.50	220.50	1,049.10	345.17	703.93
2043 年		220.50	220.50	1,154.29	379.72	774.57
2044 年	0.00	220.50	220.50	1,154.29	379.72	774.57
2045 年	1,700.00	190.75	1,890.75	1,154.29	379.72	774.57
2046 年	3,100.00	106.75	3,206.75	1,270.21	417.77	852.44
2047 年	1,500.00	26.25	1,526.25	1,270.21	417.77	852.44
合计	6,300.00	4,410.00	10,710.00	18,689.89	5,500.52	13,189.37
债务本息 偿付保障 倍数	1.23					

张衡路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		43.75	43.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		147.00	147.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		234.50	234.50	0.00	0.00	0.00
2028 年		262.50	262.50	533.11	96.20	436.91
2029 年		262.50	262.50	639.47	101.32	538.15

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2030 年		262.50	262.50	728.47	106.45	622.02
2031 年		262.50	262.50	873.24	122.73	750.51
2032 年		262.50	262.50	873.24	122.73	750.51
2033 年		262.50	262.50	873.24	122.73	750.51
2034 年		262.50	262.50	961.82	135.01	826.81
2035 年		262.50	262.50	961.82	135.01	826.81
2036 年		262.50	262.50	961.82	135.01	826.81
2037 年		262.50	262.50	1,057.33	148.51	908.82
2038 年		262.50	262.50	1,057.33	148.51	908.82
2039 年		262.50	262.50	1,057.33	204.66	852.67
2040 年		262.50	262.50	1,163.10	258.06	905.04
2041 年		262.50	262.50	1,163.10	258.06	905.04
2042 年		262.50	262.50	1,163.10	258.06	905.04
2043 年		262.50	262.50	1,279.79	283.91	995.88
2044 年	0.00	262.50	262.50	1,279.79	283.91	995.88
2045 年	2,500.00	218.75	2,718.75	1,279.79	283.91	995.88
2046 年	3,400.00	115.50	3,515.50	1,408.34	312.38	1,095.96
2047 年	1,600.00	28.00	1,628.00	1,408.34	312.38	1,095.96
合计	7,500.00	5,250.00	12,750.00	20,723.57	3,829.54	16,894.03
债务本息 偿付保障 倍数	1.33					

项目收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	4,142.46	4,971.24	5,662.88	6,785.23
经营收入	-	-	-	4,142.46	4,971.24	5,662.88	6,785.23
2.经营活动支付的现金	-	-	-	1,134.29	1,172.87	1,211.44	1,375.03
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	3,008.17	3,798.37	4,451.44	5,410.20
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	26,440.30	26,556.50	13,792.20				
2.投资活动产生现金流小计	-26,440.30	-26,556.50	-13,792.20				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	11,719.30	5,000.00	4,800.00	-	-	-	-
2.债券融资款	15,000.00	22,500.00	10,500.00	-	-	-	-
3.债券发行费	16.50	24.75	11.55	-	-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	262.50	918.75	1,496.25	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
6.融资活动产生现金流合计	26,440.30	26,556.50	13,792.20	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	1,328.17	3,446.54	6,217.98
2.期内现金变动	-	-	-	1,328.17	2,118.37	2,771.44	3,730.20
3.期末现金	-	-	-	1,328.17	3,446.54	6,217.98	9,948.18

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	6,785.23	6,785.23	7,473.42	7,473.42	7,473.42	8,215.41	8,215.41	8,215.41	9,037.19
经营收入	6,785.23	6,785.23	7,473.42	7,473.42	7,473.42	8,215.41	8,215.41	8,215.41	9,037.19
2.经营活动支付的现金	1,375.03	1,375.03	1,512.53	1,512.53	1,512.53	1,789.16	1,873.42	2,077.57	2,527.22
3.经营活动产生现金流小计	5,410.20	5,410.20	5,960.89	5,960.89	5,960.89	6,426.25	6,341.99	6,137.84	6,509.97
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
6.融资活动产生现金流合计	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	9,948.18	13,678.38	17,408.58	21,689.47	25,970.36	30,251.25	34,997.50	39,659.49	44,117.33
2.期内现金变动	3,730.20	3,730.20	4,280.89	4,280.89	4,280.89	4,746.25	4,661.99	4,457.84	4,829.97
3.期末现金	13,678.38	17,408.58	21,689.47	25,970.36	30,251.25	34,997.50	39,659.49	44,117.33	48,947.30

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	9,037.19	9,037.19	9,944.04	9,944.04	9,944.04	10,943.07	10,943.16	161,028.68
经营收入	9,037.19	9,037.19	9,944.04	9,944.04	9,944.04	10,943.07	10,943.16	161,028.68
2.经营活动支付的现金	2,555.84	2,555.84	2,811.83	2,811.83	2,811.83	3,093.70	3,093.70	40,183.22
3.经营活动产生现金流小计	6,481.35	6,481.35	7,132.21	7,132.21	7,132.21	7,849.37	7,849.46	120,845.46
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								66,789.00
2.投资活动产生现金流小计								-66,789.00
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	21,519.30
2.债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	48,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	52.80
4.偿还债券本金	-	-	-	-	15,000.00	22,500.00	10,500.00	48,000.00
5.支付债券利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,417.50	761.25	183.75	33,600.00
6.融资活动产生现金流合计	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-16,417.50	-23,261.25	-10,683.75	-12,133.50
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	48,947.30	53,748.65	58,550.00	64,002.21	69,454.42	60,169.13	44,757.25	
2.期内现金变动	4,801.35	4,801.35	5,452.21	5,452.21	-9,285.29	-15,411.88	-2,834.29	
3.期末现金	53,748.65	58,550.00	64,002.21	69,454.42	60,169.13	44,757.25	41,922.96	

烈山路综合服务中心及配套基础设施收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	969.60	1,162.92	1,324.72	1,588.53
经营收入	-	-	-	969.60	1,162.92	1,324.72	1,588.53
2.经营活动支付的现金	-	-	-	410.00	417.37	424.73	475.31
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	559.60	745.55	899.99	1,113.22
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	5,582.40	5,888.00	3,259.50				
2.投资活动产生现金流小计	-5,582.40	-5,888.00	-3,259.50				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	2,245.64	1,100.00	1,100.00				
2.债券融资款	3,400.00	5,000.00	2,500.00				
3.债券发行费	3.74	5.50	2.75		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	59.50	206.50	337.75	381.50	381.50	381.50	381.50
6.融资活动产生现金流合计	5,582.40	5,888.00	3,259.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	178.10	542.15	1,060.64
2.期内现金变动	-	-	-	178.10	364.05	518.49	731.72
3.期末现金	-	-	-	178.10	542.15	1,060.64	1,792.36

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	1,588.53	1,588.53	1,749.48	1,749.48	1,749.48	1,923.13	1,923.13	1,923.13	2,115.48
经营收入	1,588.53	1,588.53	1,749.48	1,749.48	1,749.48	1,923.13	1,923.13	1,923.13	2,115.48
2.经营活动支付的现金	475.31	475.31	522.84	522.84	522.84	575.13	575.13	635.97	781.87
3.经营活动产生现金流小计	1,113.22	1,113.22	1,226.64	1,226.64	1,226.64	1,348.00	1,348.00	1,287.16	1,333.61
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50
6.融资活动产生现金流合计	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	1,792.36	2,524.08	3,255.80	4,100.94	4,946.08	5,791.22	6,757.72	7,724.22	8,629.88
2.期内现金变动	731.72	731.72	845.14	845.14	845.14	966.50	966.50	905.66	952.11
3.期末现金	2,524.08	3,255.80	4,100.94	4,946.08	5,791.22	6,757.72	7,724.22	8,629.88	9,581.99

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	2,115.48	2,115.48	2,327.80	2,327.80	2,327.80	2,561.74	2,561.74	37,693.98
经营收入	2,115.48	2,115.48	2,327.80	2,327.80	2,327.80	2,561.74	2,561.74	37,693.98
2.经营活动支付的现金	781.87	781.87	860.17	860.17	860.17	946.36	946.36	12,851.62
3.经营活动产生现金流小计	1,333.61	1,333.61	1,467.63	1,467.63	1,467.63	1,615.38	1,615.38	24,842.36
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								14,729.90
2.投资活动产生现金流小计								-14,729.90
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								4,445.64
2.债券融资款								10,900.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	11.99
4.偿还债券本金	-	-	-	-	3,400.00	5,000.00	2,500.00	10,900.00
5.支付债券利息	381.50	381.50	381.50	381.50	322.00	175.00	43.75	7,630.00
6.融资活动产生现金流合计	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-3,722.00	-5,175.00	-2,543.75	-3,196.35
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	9,581.99	10,534.10	11,486.21	12,572.34	13,658.47	11,404.10	7,844.48	
2.期内现金变动	952.11	952.11	1,086.13	1,086.13	-2,254.37	-3,559.62	-928.37	
3.期末现金	10,534.10	11,486.21	12,572.34	13,658.47	11,404.10	7,844.48	6,916.11	



磨店家园三期综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	648.96	784.52	892.89	1,060.97
经营收入	-	-	-	648.96	784.52	892.89	1,060.97
2.经营活动支付的现金	-	-	-	155.98	162.18	168.39	192.05
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	492.98	622.34	724.50	868.92
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	3,435.31	4,056.04	2,065.38				
2.投资活动产生现金流小计	-3,435.31	-4,056.04	-2,065.38				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	1,276.23	600.00	600.00				
2.债券融资款	2,200.00	3,600.00	1,700.00				
3.债券发行费	2.42	3.96	1.87		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	38.50	140.00	232.75	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	3,435.31	4,056.04	2,065.38	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	230.48	590.32	1,052.32
2.期内现金变动	-	-	-	230.48	359.84	462.00	606.42
3.期末现金	-	-	-	230.48	590.32	1,052.32	1,658.74

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	1,060.97	1,060.97	1,168.90	1,168.90	1,168.90	1,284.72	1,284.72	1,284.72	1,413.19
经营收入	1,060.97	1,060.97	1,168.90	1,168.90	1,168.90	1,284.72	1,284.72	1,284.72	1,413.19
2.经营活动支付的现金	192.05	192.05	211.26	211.26	211.26	316.49	347.99	347.99	382.78
3.经营活动产生现金流小计	868.92	868.92	957.64	957.64	957.64	968.23	936.73	936.73	1,030.41
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	1,658.74	2,265.16	2,871.58	3,566.72	4,261.86	4,957.00	5,662.73	6,336.96	7,011.19
2.期内现金变动	606.42	606.42	695.14	695.14	695.14	705.73	674.23	674.23	767.91
3.期末现金	2,265.16	2,871.58	3,566.72	4,261.86	4,957.00	5,662.73	6,336.96	7,011.19	7,779.10

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	1,413.19	1,413.19	1,555.16	1,555.16	1,555.16	1,711.65	1,711.65	25,198.49
经营收入	1,413.19	1,413.19	1,555.16	1,555.16	1,555.16	1,711.65	1,711.65	25,198.49
2.经营活动支付的现金	382.78	382.78	421.15	421.15	421.15	463.40	463.40	6,047.54
3.经营活动产生现金流小计	1,030.41	1,030.41	1,134.01	1,134.01	1,134.01	1,248.25	1,248.25	19,150.95
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								9,556.73
2.投资活动产生现金流小计								-9,556.73
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								2,476.23
2.债券融资款								7,500.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	8.25
4.偿还债券本金	-	-	-	-	2,200.00	3,600.00	1,700.00	7,500.00
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	224.00	122.50	29.75	5,250.00
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-2,424.00	-3,722.50	-1,729.75	-2,782.02
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	7,779.10	8,547.01	9,314.92	10,186.43	11,057.94	9,767.95	7,293.70	
2.期内现金变动	767.91	767.91	871.51	871.51	-1,289.99	-2,474.25	-481.50	
3.期末现金	8,547.01	9,314.92	10,186.43	11,057.94	9,767.95	7,293.70	6,812.20	

鹤翔园四期综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	696.64	834.60	950.86	1,141.59
经营收入	-	-	-	696.64	834.60	950.86	1,141.59
2.经营活动支付的现金	-	-	-	151.06	156.17	161.27	183.02
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	545.58	678.43	789.59	958.57
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	4,423.30	4,361.62	2,279.60				
2.投资活动产生现金流小计	-4,423.30	-4,361.62	-2,279.60				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	2,264.22	1,200.00	1,000.00				
2.债券融资款	2,200.00	3,300.00	1,500.00				
3.债券发行费	2.42	3.63	1.65		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	38.50	134.75	218.75	245.00	245.00	245.00	245.00
6.融资活动产生现金流合计	4,423.30	4,361.62	2,279.60	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	300.58	734.01	1,278.60
2.期内现金变动	-	-	-	300.58	433.43	544.59	713.57
3.期末现金	-	-	-	300.58	734.01	1,278.60	1,992.17

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	1,141.59	1,141.59	1,257.25	1,257.25	1,257.25	1,382.12	1,382.12	1,382.12	1,520.37
经营收入	1,141.59	1,141.59	1,257.25	1,257.25	1,257.25	1,382.12	1,382.12	1,382.12	1,520.37
2.经营活动支付的现金	183.02	183.02	201.33	201.33	201.33	221.46	221.46	221.46	318.34
3.经营活动产生现金流小计	958.57	958.57	1,055.92	1,055.92	1,055.92	1,160.66	1,160.66	1,160.66	1,202.03
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
6.融资活动产生现金流合计	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	1,992.17	2,705.74	3,419.31	4,230.23	5,041.15	5,852.07	6,767.73	7,683.39	8,599.05
2.期内现金变动	713.57	713.57	810.92	810.92	810.92	915.66	915.66	915.66	957.03
3.期末现金	2,705.74	3,419.31	4,230.23	5,041.15	5,852.07	6,767.73	7,683.39	8,599.05	9,556.08

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	1,520.37	1,520.37	1,672.91	1,672.91	1,672.91	1,840.99	1,840.99	27,086.80
经营收入	1,520.37	1,520.37	1,672.91	1,672.91	1,672.91	1,840.99	1,840.99	27,086.80
2.经营活动支付的现金	346.96	346.96	381.72	381.72	381.72	420.00	420.00	5,283.35
3.经营活动产生现金流小计	1,173.41	1,173.41	1,291.19	1,291.19	1,291.19	1,420.99	1,420.99	21,803.45
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								11,064.52
2.投资活动产生现金流小计								-11,064.52
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								4,464.22
2.债券融资款								7,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	7.70
4.偿还债券本金	-	-	-	-	2,200.00	3,300.00	1,500.00	7,000.00
5.支付债券利息	245.00	245.00	245.00	245.00	206.50	110.25	26.25	4,900.00
6.融资活动产生现金流合计	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-2,406.50	-3,410.25	-1,526.25	-443.48
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	9,556.08	10,484.49	11,412.90	12,459.09	13,505.28	12,389.97	10,400.71	
2.期内现金变动	928.41	928.41	1,046.19	1,046.19	-1,115.31	-1,989.26	-105.26	
3.期末现金	10,484.49	11,412.90	12,459.09	13,505.28	12,389.97	10,400.71	10,295.45	

相山路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	341.38	408.65	465.68	559.48
经营收入	-	-	-	341.38	408.65	465.68	559.48
2.经营活动支付的现金	-	-	-	77.69	81.27	84.84	97.26
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	263.69	327.38	380.84	462.22
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	2,582.01	2,221.02	1,078.48				
2.投资活动产生现金流小计	-2,582.01	-2,221.02	-1,078.48				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	1,306.19	500.00	500.00				
2.债券融资款	1,300.00	1,800.00	700.00				
3.债券发行费	1.43	1.98	0.77		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	22.75	77.00	120.75	133.00	133.00	133.00	133.00
6.融资活动产生现金流合计	2,582.01	2,221.02	1,078.48	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	130.69	325.07	572.91
2.期内现金变动	-	-	-	130.69	194.38	247.84	329.22
3.期末现金	-	-	-	130.69	325.07	572.91	902.13

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	559.48	559.48	616.23	616.23	616.23	677.50	677.50	677.50	745.28
经营收入	559.48	559.48	616.23	616.23	616.23	677.50	677.50	677.50	745.28
2.经营活动支付的现金	97.26	97.26	106.98	106.98	106.98	117.69	117.69	168.74	191.88
3.经营活动产生现金流小计	462.22	462.22	509.25	509.25	509.25	559.81	559.81	508.76	553.40
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
6.融资活动产生现金流合计	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	902.13	1,231.35	1,560.57	1,936.82	2,313.07	2,689.32	3,116.13	3,542.94	3,918.70
2.期内现金变动	329.22	329.22	376.25	376.25	376.25	426.81	426.81	375.76	420.40
3.期末现金	1,231.35	1,560.57	1,936.82	2,313.07	2,689.32	3,116.13	3,542.94	3,918.70	4,339.10



续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	745.28	745.28	820.03	820.03	820.03	902.34	902.34	13,275.95
经营收入	745.28	745.28	820.03	820.03	820.03	902.34	902.34	13,275.95
2.经营活动支付的现金	191.88	191.88	211.10	211.10	211.10	232.25	232.25	2,934.08
3.经营活动产生现金流小计	553.40	553.40	608.93	608.93	608.93	670.09	670.09	10,341.87
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								5,881.51
2.投资活动产生现金流小计								-5,881.51
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								2,306.19
2.债券融资款								3,800.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	4.18
4.偿还债券本金	-	-	-	-	1,300.00	1,800.00	700.00	3,800.00
5.支付债券利息	133.00	133.00	133.00	133.00	110.25	56.00	12.25	2,660.00
6.融资活动产生现金流合计	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-1,410.25	-1,856.00	-712.25	-357.99
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	4,339.10	4,759.50	5,179.90	5,655.83	6,131.76	5,330.44	4,144.53	
2.期内现金变动	420.40	420.40	475.93	475.93	-801.32	-1,185.91	-42.16	
3.期末现金	4,759.50	5,179.90	5,655.83	6,131.76	5,330.44	4,144.53	4,102.37	

相城路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	472.11	565.15	643.99	773.80
经营收入	-	-	-	472.11	565.15	643.99	773.80
2.经营活动支付的现金	-	-	-	97.20	102.08	106.96	123.02
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	374.91	463.07	537.03	650.78
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	3,814.21	2,997.72	1,641.40				
2.投资活动产生现金流小计	-3,814.21	-2,997.72	-1,641.40				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	2,145.83	800.00	800.00				
2.债券融资款	1,700.00	2,300.00	1,000.00				
3.债券发行费	1.87	2.53	1.10		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	29.75	99.75	157.50	175.00	175.00	175.00	175.00
6.融资活动产生现金流合计	3,814.21	2,997.72	1,641.40	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	199.91	487.98	850.01
2.期内现金变动	-	-	-	199.91	288.07	362.03	475.78
3.期末现金	-	-	-	199.91	487.98	850.01	1,325.79

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	773.80	773.80	852.24	852.24	852.24	936.94	936.94	936.94	1,030.67
经营收入	773.80	773.80	852.24	852.24	852.24	936.94	936.94	936.94	1,030.67
2.经营活动支付的现金	123.02	123.02	135.32	135.32	135.32	148.86	148.86	184.97	249.12
3.经营活动产生现金流小计	650.78	650.78	716.92	716.92	716.92	788.08	788.08	751.97	781.55
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
6.融资活动产生现金流合计	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	1,325.79	1,801.57	2,277.35	2,819.27	3,361.19	3,903.11	4,516.19	5,129.27	5,706.24
2.期内现金变动	475.78	475.78	541.92	541.92	541.92	613.08	613.08	576.97	606.55
3.期末现金	1,801.57	2,277.35	2,819.27	3,361.19	3,903.11	4,516.19	5,129.27	5,706.24	6,312.79

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	1,030.67	1,030.67	1,134.02	1,134.02	1,134.02	1,247.87	1,247.87	18,360.00
经营收入	1,030.67	1,030.67	1,134.02	1,134.02	1,134.02	1,247.87	1,247.87	18,360.00
2.经营活动支付的现金	249.12	249.12	274.06	274.06	274.06	301.54	301.54	3,736.57
3.经营活动产生现金流小计	781.55	781.55	859.96	859.96	859.96	946.33	946.33	14,623.43
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								8,453.33
2.投资活动产生现金流小计								-8,453.33
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								3,745.83
2.债券融资款								5,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	5.50
4.偿还债券本金	-	-	-	-	1,700.00	2,300.00	1,000.00	5,000.00
5.支付债券利息	175.00	175.00	175.00	175.00	145.25	75.25	17.50	3,500.00
6.融资活动产生现金流合计	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-1,845.25	-2,375.25	-1,017.50	240.33
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	6,312.79	6,919.34	7,525.89	8,210.85	8,895.81	7,910.52	6,481.60	
2.期内现金变动	606.55	606.55	684.96	684.96	-985.29	-1,428.92	-71.17	
3.期末现金	6,919.34	7,525.89	8,210.85	8,895.81	7,910.52	6,481.60	6,410.43	

闸河路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	480.69	575.95	656.23	787.64
经营收入	-	-	-	480.69	575.95	656.23	787.64
2.经营活动支付的现金	-	-	-	146.16	152.48	158.80	181.64
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	334.53	423.47	497.43	606.00
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	2,952.03	3,382.84	1,704.10				
2.投资活动产生现金流小计	-2,952.03	-3,382.84	-1,704.10				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	1,283.65	400.00	400.00				
2.债券融资款	1,700.00	3,100.00	1,500.00				
3.债券发行费	1.87	3.41	1.65	-	-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	29.75	113.75	194.25	220.50	220.50	220.50	220.50
6.融资活动产生现金流合计	2,952.03	3,382.84	1,704.10	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	114.03	317.00	593.93
2.期内现金变动	-	-	-	114.03	202.97	276.93	385.50
3.期末现金	-	-	-	114.03	317.00	593.93	979.43

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	787.64	787.64	867.48	867.48	867.48	953.69	953.69	953.69	1,049.10
经营收入	787.64	787.64	867.48	867.48	867.48	953.69	953.69	953.69	1,049.10
2.经营活动支付的现金	181.64	181.64	199.79	199.79	199.79	261.02	313.78	313.78	345.17
3.经营活动产生现金流小计	606.00	606.00	667.69	667.69	667.69	692.67	639.91	639.91	703.93
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50
6.融资活动产生现金流合计	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	979.43	1,364.93	1,750.43	2,197.62	2,644.81	3,092.00	3,564.17	3,983.58	4,402.99
2.期内现金变动	385.50	385.50	447.19	447.19	447.19	472.17	419.41	419.41	483.43
3.期末现金	1,364.93	1,750.43	2,197.62	2,644.81	3,092.00	3,564.17	3,983.58	4,402.99	4,886.42

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	1,049.10	1,049.10	1,154.29	1,154.29	1,154.29	1,270.21	1,270.21	18,689.89
经营收入	1,049.10	1,049.10	1,154.29	1,154.29	1,154.29	1,270.21	1,270.21	18,689.89
2.经营活动支付的现金	345.17	345.17	379.72	379.72	379.72	417.77	417.77	5,500.52
3.经营活动产生现金流小计	703.93	703.93	774.57	774.57	774.57	852.44	852.44	13,189.37
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								8,038.97
2.投资活动产生现金流小计								-8,038.97
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								2,083.65
2.债券融资款								6,300.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	6.93
4.偿还债券本金	-	-	-	-	1,700.00	3,100.00	1,500.00	6,300.00
5.支付债券利息	220.50	220.50	220.50	220.50	190.75	106.75	26.25	4,410.00
6.融资活动产生现金流合计	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-1,890.75	-3,206.75	-1,526.25	-2,333.28
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	4,886.42	5,369.85	5,853.28	6,407.35	6,961.42	5,845.24	3,490.93	
2.期内现金变动	483.43	483.43	554.07	554.07	-1,116.18	-2,354.31	-673.81	
3.期末现金	5,369.85	5,853.28	6,407.35	6,961.42	5,845.24	3,490.93	2,817.12	

张衡路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	533.11	639.47	728.47	873.24
经营收入	-	-	-	533.11	639.47	728.47	873.24
2.经营活动支付的现金	-	-	-	96.20	101.32	106.45	122.73
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	436.91	538.15	622.02	750.51
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金	3,651.04	3,649.26	1,763.74				
2.投资活动产生现金流小计	-3,651.04	-3,649.26	-1,763.74				
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金	1,197.54	400.00	400.00				
2.债券融资款	2,500.00	3,400.00	1,600.00				
3.债券发行费	2.75	3.74	1.76		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	43.75	147.00	234.50	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	3,651.04	3,649.26	1,763.74	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	-	-	-	-	174.41	450.06	809.58
2.期内现金变动	-	-	-	174.41	275.65	359.52	488.01
3.期末现金	-	-	-	174.41	450.06	809.58	1,297.59



续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	873.24	873.24	961.82	961.82	961.82	1,057.33	1,057.33	1,057.33	1,163.10
经营收入	873.24	873.24	961.82	961.82	961.82	1,057.33	1,057.33	1,057.33	1,163.10
2.经营活动支付的现金	122.73	122.73	135.01	135.01	135.01	148.51	148.51	204.66	258.06
3.经营活动产生现金流小计	750.51	750.51	826.81	826.81	826.81	908.82	908.82	852.67	905.04
<b>二、投资活动产生的现金流</b>				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	1,297.59	1,785.60	2,273.61	2,837.92	3,402.23	3,966.54	4,612.86	5,259.18	5,849.35
2.期内现金变动	488.01	488.01	564.31	564.31	564.31	646.32	646.32	590.17	642.54
3.期末现金	1,785.60	2,273.61	2,837.92	3,402.23	3,966.54	4,612.86	5,259.18	5,849.35	6,491.89

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								-
1.经营活动产生的现金	1,163.10	1,163.10	1,279.79	1,279.79	1,279.79	1,408.34	1,408.34	20,723.57
经营收入	1,163.10	1,163.10	1,279.79	1,279.79	1,279.79	1,408.34	1,408.34	20,723.57
2.经营活动支付的现金	258.06	258.06	283.91	283.91	283.91	312.38	312.38	3,829.54
3.经营活动产生现金流小计	905.04	905.04	995.88	995.88	995.88	1,095.96	1,095.96	16,894.03
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								-
1.支付项目建设资金								9,064.04
2.投资活动产生现金流小计								-9,064.04
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								-
1.项目资本金								1,997.54
2.债券融资款								7,500.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	8.25
4.偿还债券本金	-	-	-	-	2,500.00	3,400.00	1,600.00	7,500.00
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	218.75	115.50	28.00	5,250.00
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-2,718.75	-3,515.50	-1,628.00	-3,260.71
<b>四、现金流总计</b>								-
1.期初现金	6,491.89	7,134.43	7,776.97	8,510.35	9,243.73	7,520.86	5,101.32	
2.期内现金变动	642.54	642.54	733.38	733.38	-1,722.87	-2,419.54	-532.04	
3.期末现金	7,134.43	7,776.97	8,510.35	9,243.73	7,520.86	5,101.32	4,569.28	

## 5.2 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收益减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目收益与融资敏感性测算见表如下：

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

收支项目	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	120,845.46	81,600.00	1.48
项目收益合计（减少 5%）	114,803.19	81,600.00	1.41
项目收益合计（减少 10%）	108,760.91	81,600.00	1.33

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

## 六、专项债券发行方案

### 6.1 发行依据

#### 6.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

#### 6.1.2 地方政府债务限额管理

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

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

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

#### 6.1.3 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖

市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

#### 6.1.4 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，市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。

#### 6.2 发行计划

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限	发行利率
2025	15000 万元	20 年期	3.5%
2026	22500 万元	20 年期	3.5%
2027	10500 万元	20 年期	3.5%

#### 6.3 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。

#### 6.4 品种和数量

该项目收益与融资自求平衡政府专项债券，计划发行 20 年期记账式固定利率付息债，计划在 2025 年发行 15,000.00 万元债券，票面利率 3.5%；2026 年发行 22,500.00 万元债券，票面利率 3.5%；2027 年发行 10,500.00 万元债券，票面利率 3.5%。

### **6.5 兑付安排**

本项目 20 年期，债券利息每半年付息一次，到期还本。

### **6.6 发行费**

本次债券发行费用 52.80 万元，为发行费及登记费，发行费率为发行金额的 0.11%。

### **6.7 承销或招投标**

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

### **6.8 信息披露计划**

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 1.每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 2.每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- 3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- 4.每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。

5.每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

## 七、资金管理方案及还款保障措施

### 7.1 资金管理方案

#### 7.1.1 资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由财政统一监管，专账核算，专款专用，不得挪用。

#### 7.1.2 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。项目建设单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

项目实施单位根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目实施单位申请用款时，需根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并履行审核后支付。

针对本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目建设单位还款责任。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目建设单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目建设单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划



入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对项目运营成本：项目建设单位应严格计划支出。

### **7.1.3 债券资金实行专账管理**

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定：专项债券项目实施单位需对项目进行专账核算。

### **7.1.4 资金预算绩效管理**

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

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

2.主管部门：本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题

及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

3.财政部门：安徽合肥新站高新技术产业开发区财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号文）文件之规定：将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，将绩效目标管理融入部门预算编制流程，各预算单位在编制部门预算时应编制科学、清晰、便于考核的绩效目标，力求做到绩效目标与预算编制同步申报、同步审核、同步批复的“三个同步”。着力扩大绩效评价范围和规模，逐步实现覆盖所有预算部门、覆盖各类财政资金的“两个覆盖”。健全预算部门自评、财政重点评价、第三方评价“三位一体”的绩效评价体系，推进绩效评价工作规范化。

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

### **7.1.5 专项债券资金的监督**

本项目专项债券资金应纳入财政监督和审计监督范围，对专项债券资金实行定期轮审制度，实现专项债券资金立项、审核、分配、使用、绩效情况全程监督。

财政部门 and 主管部门承担专项债券资金管理制度制定责任，主管部门承担资金管理制度细化分解责任，财政资金使用部门承担资金管理制度执行落实责任，财政部门 and 审计部门承担资金管理制度监督责任，监察机关承担资金管理制度执行过程中违规违纪行为的执纪问责责任。将财政资金制度建设和执行情况纳入领导班子和领导干部综合考核评价体系，突出财政资金制度建设和执行责任的考核管理，做到全流程、全层级、全领域考核。

### **7.1.6 专项债券资金管理保障措施**

项目实施单位要按照“一个（类）专项，一个办法”的要求，分项（分类）制定并不断完善专项资金管理办法，明确专项资金的绩效目标、使用范围、管理职责、执行期限、分配办法、分配方式、审批程序和监督评价、责任追究等；同时需做好以下几点：

一是强化组织领导，要求实施单位强力推进专项债券资金制度建设，做到用制度管钱、管人、管事、管权；主要负责人要将专项债券资金制度建设作为当前的重点任务，切实加强组织领导，有力有序推进专项债券资金制度建设，确保取得实效。二是强化协调配合，要求财政、审计和监察部门要强化统筹协调，合力推进专项债券资金制度建设。三是强化信息报送，要求实施单位要将专项债券资金管理制度建设情况、风险隐患及防范措施等情况进行分析评估，形成材料报相关主管部门备案。四是强化奖优罚劣，要求建立激励约束机制，对专项债券资金管理制度缺失、执行不严格导致资金管理出现严重问题的，相应收回上级安排的项目资金；对专项债券资金管理制度健全、

执行到位、资金绩效较优的，适当统筹安排奖励资金。五是强化细化落实，要求项目实施单位根据相关要求，结合各自工作职责，制定加强专项债券资金管理的具体实施办法，确保专项债券资金管理制度有效落实。

## **7.2 还款保障措施**

### **7.2.1 相关部门及职责**

本项目的项目单位为合肥新站建设投资有限公司，主管部门为安徽合肥新站高新技术产业开发区社会发展局，财政部门为安徽合肥新站高新技术产业开发区财政局。

#### **1.财政部门**

财政部门是政府债务管理部门，负责根据政府综合财力、债务规模和经济发展等因素申报年度债券发行计划，复核专项债券需求，组织填报地方政府债务管理系统，做好专项债券额度管理、预算管理及发行准备，编制并报人大常委会调整年度财政预算专户管理专项债券资金和项目收益。

财政部门负责按照专项债务风险防控项目主管部门要求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。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息；加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效

评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

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

## 2.发展改革部门

发展改革部门负责牵头做好地方政府专项债券项目谋划储备,建立项目储备库并实行动态管理。负责地方政府专项债券项目建议书、可行性研究报告和审批权限内项目的初步设计审查批复工作。会同项目主管部门审核申报发债项目的用地、环评等必要前期资料。会同财政部门督促加快专项债券项目建设，适时监控发债项目实施情况等。

## 3.项目主管部门职责

项目主管部门职责组织项目单位做好专项债券项目谋划储备与申报工作，督促加快项目前期工作推进，审核项目单位编制的项目实施方案（含项目收益与融资平衡方案）等申报资料，确保项目实施方案的科学性合理性和可行性。指导、督促项目单位在确保工程质量和资金安全的前提下加快项目建设和专项债券资金支出进度。指导、督促项目单位加强对专项债券资金使用、发债项目运营收入、运营成本和项目资产等的规范管理：不定期组织核查专项债券资金使用、项目运营收入、运营成本和项目资产等。督促项目单位及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入。指导、督促项目单位

按要求做好专项债券项目绩效评价及时做好专项债券项目信息公开。

项目资本金和专项债券资金仅限用于对应项目建设支出，不得用于办公费、招待费、差旅费、工资报酬等经常性支出。主管部门督促、协调相关部门保障项目建设进度，项目单位监督设计、施工、监理等单位各司其职，根据项目施工进度和合同约定申请专项债券资金和项目资本金。当年发行的专项债券原则上当年全额支出，主管部门按月向财政部门报送各项目债券资金支出进度。

项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。主管部门会同财政部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。确保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。同时项目主管部门和项目单位应当会同财政部门、国资部门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。

#### 4.项目实施单位

项目实施单位应对债券资金项目进行专账核算。本项目收入资金，专项用于本项目债券本息的偿付，同时每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。

项目实施单位作为业主方，应与设计、施工、监理等单位签订合同，合同总金额不得超过项目资本金和专项债券总额，合同报项目主管部门和财政部门存档。项目开工后需要变更的，项目支出总额原则上允许减少、不准增加。确需增加支出的，项目单位报请发改部门批准调整。

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；按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入；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和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作；专项债券资金、项目运营收入运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

项目单位和项目主管单位应当会同财政部门、国资部门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。项目单位应当保证各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，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。

### **7.2.2 项目还款责任与保障措施**

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

### **7.2.3 项目收益还款责任优先保障措施**

本项目债券存续期间，收取的各项收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计实现的净收益足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行相关费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

### **7.2.4 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施**

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。安徽省政府高度重视



政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险，具体如下：

### 1.实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市区新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市区政府。

### 2.落实加强政府债务预算算理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将

一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

### 3.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。

### 4.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。安徽省颁发《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，并印发《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，

### 5.严格落实资金管理方案

建立完善的项目资金使用管理方案，明确各部门的相关职责，切实加强债券资金使用的全过程监管，规范资金流入、流出管理，项目运营中提高收入及运营成本管理效果，组织实施项目资金绩效评价及考核工作，确保项目资金（含项目资本金及债券资金）的合规使用，提高政府投资项目资金使用效率，全力保障投资者合法权益。

## 八、风险管理方案

### 8.1 风险识别

本项目在规划、建设方面有较高要求，可能存在规划、土地、环保等审批风险。由于社会环境发生变化对社会稳定和社会秩序产生的影响，使本项目存在不能按计划进行的风险。

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

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

本项目构成复杂，进度控制难度较大，存在不能按期投入运营的风险。本项目涉及范围广，所涉类型多，构成复杂，建设质量控制难度大，存在质量控制风险。本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。科技新城维护工作量大，维护服务的要求较高，维护管理的难度较大，存在维护管理风险。

### 8.2 影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目的具体风险清单如下：

本项目主要风险清单表

序号	相关风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺陷造成的风险。
2	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要求、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
3	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。

序号	相关风险	风险描述
4	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
5	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方，由于第三方的原因导致项目损失的风险。
6	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
7	融资风险	由于融资结构不合理、金融市场不健全、融资的可及性等因素导致未能完成融资义务或融资成本过高。
8	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
9	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
10	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险。
11	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。
12	土地取得风险	土地不能按期取得，或不能取得的风险。
13	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

### 8.3 风险控制措施

本项目的风险应对措施如下表：

#### 针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。

序号	风险细分	风险应对措施
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。 施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。
5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的非正常干扰。
6	建设成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
7	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
8	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
9	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
10	收益不足风险	本项目的收益主要为租赁收入等。新站区市场需求大，前景广阔，收益有保障
11	土地取得风险	本项目由政府出资人代表或政府指定机构取得建设用地使用权。
12	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。

# 合肥新站高新区社区综合服务中心及 配套基础设施建设项目 事前绩效评估报告

主管部门：安徽合肥新站高新技术产业开发区社会发展局

实施单位：合肥新站建设投资有限公司

编制时间：二〇二四年五月

# 目录

1 项目概况 .....	235
1.1 政策依据 .....	235
1.2 项目背景 .....	237
1.3 项目概况 .....	238
2 评估组织情况 .....	238
2.1 总体思路 .....	238
2.2 评估方法 .....	238
2.3 评估主要程序 .....	238
2.4 评估的原则 .....	239
2.5 评估的依据 .....	239
3 评估主要内容 .....	240
3.1 项目立项 .....	240
3.2 项目投入与收益性 .....	244
3.3 绩效目标合理性 .....	245
3.4 项目可行性 .....	246
3.5 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	246
4 总体结论 .....	247

# 项目事前绩效评估报告

## 1 项目概况

### 1.1 政策依据

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021年3月）提出：推动社会治理和服务重心下移、资源下沉，提高城乡社区精准化精细化服务管理能力。推进审批权限和公共服务事项向基层延伸，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台，推动就业社保、养老托育、扶残助残、医疗卫生、家政服务、物流商超、治安执法、纠纷调处、心理援助等便民服务场景有机集成和精准对接。以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。持续推动家政服务业提质扩容，与智慧社区、养老托育等融合发展。

《国务院办公厅关于印发“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》提出：全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，加快推进农村生活服务便利化。引导市场、社会力量发展社区托育、养老等服务业态。推动物流配送、快递、再生资源回收网点设施辐射符合条件的村（社区），鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服务业，支持相关企业在村（社区）设置服务网点，满足居民多样化需求。

实施城乡社区综合服务设施补短板工程，鼓励通过换购、划拨、租借等方式，统筹利用社区各类存量房屋资源增设服务设施。有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋开展社区服务。鼓励有条件的地方开展城市社区综合服务体建设，促进便



民利民服务集聚集群发展、项目化系统化供给。

《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》（国办函〔2023〕121号）提出，在完善社区基本公共服务设施基础上，通过改造和新建相结合，大力推进规模适度、经济适用、服务高效的社区嵌入式服务设施建设。**重点推广和优先建设（改造）功能复合集成的社区嵌入式服务综合体（社区服务中心），为居民提供一站式服务。**通过统筹中央预算内投资、地方财政投入、社会力量投入等积极拓宽资金来源。结合实施城镇老旧小区改造，加大对社区嵌入式服务设施建设的支持力度，中央预算内投资对相关项目优先纳入、应保尽保。**将符合条件的社区嵌入式服务设施建设项目纳入地方政府专项债券支持范围。**

《关于印发安徽省“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》（皖民基字〔2022〕30号）提出：全面推进城市社区“15分钟便民生活圈”建设，开展社区便民商业服务，完善社区基本保障类服务，鼓励发展特色休闲服务，满足社区居民多样化需求。积极引导市场主体进入社区服务领域、社会力量发展社区托育、养老等服务业态，支持便民商业服务企业开展连锁化、品牌化经营、规范化发展。推动物流配送、快递、再生资源回收网点设施辐射符合条件的村（社区），鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售等生活性服务业，支持相关企业在村（社区）设置网点。

将综合服务设施建设纳入国土空间规划，推进新建社区综合服务设施标准化、规范化建设，确保新建社区商业和综合服务设施面积达标。根据社区人口结构，按照老年人、未成年人、残疾人优先的原则，合理布局社区医疗卫生、养老、文体等基本公共设施，明确县（市、区）社区服务指导中心、乡镇（街道）社区服务中心、社区服务站、居住小区服务点服务功能和事务范围，促进服务功能差异互补、服务

内容衔接配套。

《合肥市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（2021 年 4 月）提出：完善消费支持政策，改善消费市场环境，引导大型商业网点向中心商圈集聚，特色消费、专业消费向商业街区集聚，便民消费向社区商业集聚，加强商业设施布局与机场、高铁、地铁等公共交通设施和历史文化景点衔接。推进重点专业市场、商业综合体、商业街区转型升级，打造一批国内知名商圈和特色商业街区，形成更多商业休闲新地标，培育 4 个左右市级中心商圈、10 个以上区级中心商圈、若干个社区商业中心。大力推进城乡便民消费服务中心建设，进一步开拓城乡消费市场，加快形成民生配套有温度、特色商业有品质的便民生活服务圈。统筹建设全民健身场地设施，通过新建、改造等多种方式完善社区体育设施，加大体育场馆、社区文体设施等补短板力度，推进公共体育设施和学校体育场地免费或低收费开放，建成城镇社区 10 分钟健身圈，人均体育场地面积不少于 2.5 平方米。全力培育社区服务类、公益慈善类、邻里互助类社区社会组织，着力培育农村社区社会组织，建立社会组织规范运行、监督管理和评估评价机制。

## 1.2 项目背景

面对“十四五”时期经济社会发展新形势、人民群众新期待、基层治理新任务，我省城乡社区服务体系建设还存在一些短板弱项，主要表现在：城乡社区服务体系发展不平衡不充分；社区服务的供给侧与需求侧协调机制尚不完善；服务项目数量相对有限，服务资金投入有待加强；服务供给模式有待优化，多元主体参与格局不够完善；社区服务专业队伍不够稳定，服务专业水平有待提高等。

房地产产业发展迅速，导致我国社区配套服务还没有跟上脚步，

处于不成熟阶段，主要是以历史形成的沿街商铺为载体，带有浓厚的住宅底商特点，且缺乏统一规划，业态档次普遍较低，社区便民服务功能不配套，公共服务设施不够齐全，亟待改善。

### **1.3 项目概况**

1.项目名称：合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目

2.建设期限：2025 年 3 月到 2027 年 12 月

3.债券期限：20 年

4.项目类型：其他社会事业

## **2 评估组织情况**

### **2.1 总体思路**

本次事前绩效评估主要针对项目的必要性、投入的经济性、绩效目标的合理性、实施方案的可行性、筹资的合规性等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

### **2.2 评估方法**

本次事前绩效评估主要采用成本效益分析、需求分析、比较分析、因素分析、历史分析等方法进行论证。

### **2.3 评估主要程序**

#### **1.评估准备阶段**

##### **（1）成立绩效评估工作组**

绩效评估涉及项目的产出指标、效益指标及项目可行性，要求具有高水平的分析、判断技能。项目建设单位及时组建评估小组，并充分考虑团队拥有的知识与技能，评估组包括相关行业专家参与项目事前评估工作，提供专业技术咨询。

##### **（2）编制评估工作方案**

项目评估工作组结合项目实际情况拟定资料清单、编制评估工作方案。

### **(3) 收集项目相关资料**

项目评估工作组通过收集相关资料，了解项目背景，掌握项目特点，分析评估对象的重点和难点，确定评估方法，并根据具体情况对评估工作组织做出全面安排。

## **2.评估实施阶段**

评估工作组召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位和设计单位的情况介绍，进行现场评议。

### **3.评估结论的形成**

评估工作组按照评估原则，根据评估项目基本情况，通过整理汇总相关数据资料，拟定评估思路及评估方法，对项目进行定量和定性评估，就项目评估情况有关内容于相关行业专家进行必要沟通，并根据各方提出的反馈意见进行修改、完善，最终形成评估结论。

## **2.4 评估的原则**

1.依据充分。事前绩效评估应以相关法律、法规、规章以及国家、省、市有关文件等为依据。在评估过程中，应收集足够的相关文件及翔实的佐证资料，为评估结论提供充分的依据支持。

2.科学规范。事前绩效评估应按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

3.精简高效。事前绩效评估的重点是评估项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，在实施过程中，应注意与现有审批、决策等程序的融合，简化流程和方法，提高评估工作的效率。

## **2.5 评估的依据**

1.国家相关法律、法规和规章制度；

2.各级党委、政府制定的重大战略决策部署、国民经济与社会发展规划和方针政策等；

3.各级财政部门制定的预算管理制度、资金及财务管理办法等；

4 部门单位的职责、年度工作计划和中长期发展规划等；

5.政府投资等行业主管部门出台的相关行业政策、行业标准及专业技术规范等；

6.其他相关依据。

### **3 评估主要内容**

#### **3.1 项目立项**

##### **1.项目实施的必要性**

社区综合服务中心在我国的发展情况表明，社区综合服务中心有效地利用了有限的土地资源，节约匮乏的能源，提高了居民的物质和精神生活质量，发挥社区特有的邻里文化凝聚力，创造更加适宜的居住环境，对我国城市社区的更新换代，对建设具备和睦邻里关系的可持续发展的和谐社区就有重要意义。

加强城乡社区服务体系建设，是立足新发展阶段，不断夯实国家治理体系和治理能力基础的重大举措，是贯彻新发展理念，不断满足人民群众对更高生活品质新期待的重要途径，是进一步扩大内需、促进就业、拉动消费，不断推动构建新发展格局的重要抓手，必须以更高的站位、更大的决心、更实的举措，奋力谱写城乡社区服务体系建设新篇章。因此，本项目的建设是安徽省完善社区服务体系建设，构造居民美好生活的需要。

项目由合肥新站建设投资有限公司负责管理和实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。

项目属于政府投资项目，属于其他社会事业建设，是专项债重点

支持领域和方向。

## 2.项目实施的公益性

坚持以人民为中心，以增进人民福祉为出发点和落脚点，以强化为民、便民、安民功能为重点，以不断满足人民高品质生活需求为目标，加快完善社区服务体系建设，增加服务供给，补齐服务短板，创新服务机制，为推进基层治理体系和治理能力现代化建设奠定坚实基础，让人民生活更加美好，让基层居民生活更加和谐稳定。本项目属于社会公益性项目，项目实施后，有利于推进基层治理体系建设，项目建设公益效益显著。

## 3.项目实施的收益性

通过对本项目的和财务评价等方面的论证，本项目建成投入使用后将带来租赁收入、停车费收入、充电桩收入、物业费收入和广告牌收入，经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目预计整个债券存续期将取得的经营收入为 161,028.68 万元，净现金流量为 120,845.46 万元，本项目具有一定的盈利能力，收益性良好。

## 4.建设投资合规性

项目支出内容主要为：

本项目主要新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施、磨店家园三期综合服务中心、鹤翔园四期综合服务中心、相山路综合服务中心、相城路综合服务中心、闸河路综合服务中心、张衡路综合服务中心等 7 个综合服务中心及配套工程，主要建设内容为便民超市、便民菜市场、其他便民设施等，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等配套设施。

项目建设规模：包括新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施等 7 个综合服务中心及配套工程，项目总占地规模约

103,016.59 m<sup>2</sup>（约 154.52 亩），总建筑面积约 112,499.92 m<sup>2</sup>。具体规模如下：

烈山路综合服务中心及配套基础设施：用地面积约 62.57 亩，新建综合服务中心及配套。总建筑面积约 24,270.00 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积 15,790.00 m<sup>2</sup>，主要为便民超市 8,600.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 5,800.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,390.00 m<sup>2</sup>，其中不计容面积 8,480.00 m<sup>2</sup>，主要为架空层 500.00 m<sup>2</sup>、地下室 7,980.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

磨店家园三期综合服务中心：用地面积约 21.3 亩，新建总建筑面积 17,198.47 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积 10,044.41 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 6,752.31 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,510.55 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,781.55 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 7,154.06 m<sup>2</sup>，主要为新建地下车库 6,412.81 m<sup>2</sup>、设备用房 521.01 m<sup>2</sup>、其他用房 220.24 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

鹤翔园四期综合服务中心：用地面积约 17.10 亩，新建总建筑面积约 17,930.00 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 11,530.00 m<sup>2</sup>，主要为新建便民菜市场 4,500.00 m<sup>2</sup>、便民超市 6,510.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 520.00 m<sup>2</sup>；其中不计容建筑面积 6,400.00 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 1,200.00 m<sup>2</sup>、地下室 5,200.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

相山路综合服务中心：用地面积约 9 亩，新建总建筑面积 9,064.25 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 5,974.25 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 3,853.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,050.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,071.25 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 3,090.00 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 430.00、地下室 2,660.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

相城路综合服务中心：用地面积约 16.58 亩，新建总建筑面积 14,190.25 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 8,264.25 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 5,623.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,550.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,091.25 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 5,926.00 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 1,180.00 m<sup>2</sup>、地下室 4,746.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

闸河路综合服务中心：用地面积约 12.33 亩，新建总建筑面积 14,727.07 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 8,701.80 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 7,899.66 m<sup>2</sup>、其他便民设施 802.14 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 6,025.27 m<sup>2</sup>，主要为新建架空层 1,391.64 m<sup>2</sup>、地下室 4,633.63 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

张衡路综合服务中心：用地面积约 15.64 亩，新建总建筑面积 14,973.00 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 9,023.00 m<sup>2</sup>，主要为新建便民超市 5,930.00 m<sup>2</sup>、其他便民设施 1,123.00 m<sup>2</sup>、便民菜市场 1,970.00 m<sup>2</sup>，其中不计容建筑面积 5,950.00 m<sup>2</sup>，主要为新建地下室 5,950.00 m<sup>2</sup>，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

配套工程：综合服务中心及配套基础设施建成后，为了方便群众进出综合服务中心，本项目配套新建综合服务中心周边连接道路，分别为槽坊路（九顶山路-通宝路）长 500m×宽 18m、规划支路（蔡伦路-相山路）长 450m×宽 18m、规划支路 1（临涣路-会棚路）长 310m×宽 15m、规划支路 2（规划支路 1-相城路）长 220m×15m、规划支路（闸河路-淮海大道）长 350m×宽 15m、规划支路（少荃街-王圩路）长 440×宽 18m 等 6 条道路。

项目支出内容标准：《建设项目总投资及其他费用项目组成规定》、《投资项目可行性研究指南》、《建设项目经济评价方法与参



数》第三版、《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算、《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算、工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定、综合取费均按省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定、人工、设备及材料按当地主管部门发布的信息价估算以及建设单位提供的其它材料。

通过项目该投资估算表内容进行分析，结合相关第三方咨询，项目投入测算依据充分，测算方法合理，投入方式与预期效益较为匹配。

### **3.2 项目投入与收益性**

#### **1.项目资金来源和到位可行性**

项目总投资估算约为69,519.30万元，其中：工程建设费用61,118.39万元，工程建设其他费2,623.80万元，预备费2,175.61万元，建设期利息3,601.50万元。

2025年投资26,719.30万元，其中11,719.30万元为财政资金，15,000.00万元通过专项债券资金解决；2026年投资27,500.00万元，其中5,000.00万元为财政资金，22,500.00万元通过专项债券资金解决；2027年投资15,300.00万元，其中4,800.00万元为财政资金，10,500.00万元通过专项债券资金解决。

本项目资本金来源于财政资金且已落实，债券融资的政府支持度高。因此，本项目资金到位的可行性高。

#### **2.项目收入、成本、收益预测合理性**

（1）本项目收入来源主要为项目建成后各项经营收入，债券存续期（2028-2047年）收入合计161,028.68万元。收费方式和收费价格与当地实际水平相当，收入来源合理。

（2）本项目运营期成本主要产生于人员经费、燃料动力费、维修维护费、其他管理费用等支出，债券存续期（2028-2047 年）经营成本合计 40,183.22 万元。运营期成本计算与当地实际水平相当，成本预测合理。

（3）本项目债券存续期（2028-2047 年）收入合计 161,028.68 万元，成本合计 40,183.22 万元。项目收益 120,845.46 万元，测算分析合理并进行压力测算，可实现性高。

### 3.债券资金需求合理性

项目总投资估算约为 69,519.30 万元，其中：工程建设费用 61,118.39 万元，工程建设其他费 2,623.80 万元，预备费 2,175.61 万元，建设期利息 3,601.50 万元。

2025 年投资 26,719.30 万元，其中 11,719.30 万元为财政资金，15,000.00 万元通过专项债券资金解决；2026 年投资 27,500.00 万元，其中 5,000.00 万元为财政资金，22,500.00 万元通过专项债券资金解决；2027 年投资 15,300.00 万元，其中 4,800.00 万元为财政资金，10,500.00 万元通过专项债券资金解决。

### 3.3 绩效目标合理性

#### 1.目标明确性

本项目绩效目标设置了成本指标、产出指标、效益指标和群体满意度指标，根据本项目绩效目标表，产出指标设置数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，各项指标明确，且与项目建设内容一致。

#### 2.指标合理性

本项目通过实施改造，为完善了项目区域的基础设施建设起到重要作用。

在经济效益上，一方面通过项目运营实现项目债券融资的实现收

益和融资自求平衡，二是带动区域投资及就业；社会效益上，实现基础配套的改善，加快区域发展等。因此，项目的效益目标与项目实施的初衷相匹配，预期效益可实现性强。

### **3.4 项目可行性**

#### **1.实施内容明确性**

实施内容明确、具体，本项目目前已完成前期立项审批、可研报告审批，并已取得环评豁免说明和用地预审和规划选址的初审意见的函，本项目方案符合城市规划要求，建设用地及环保措施满足土地、环保规定，场址内地质状况良好，交通便捷，现场施工条件较为充分，且居民支持改造意愿强烈。

本项目实施方案可行性高，项目成熟度较高，未超过财政可承受能力。

#### **2.实施方案合理性**

项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。

### **3.5 项目偿债计划可行性和偿债风险点**

#### **1、偿债计划可行性**

本项目主要收益来源于经营收入，以达到项目收益与本次专项债券的本金及利息的平衡。根据测算，债券存续期内，本项目产生的净收益约为 120,845.46 万元，能实现覆盖债券本息 81,600.00 万元，覆盖

倍数为 1.48，项目收益可以覆盖债券存续期间本息和，经压力测试后，最低覆盖倍数为 1.33，因此，本项目融资本息可得到充分有效保障。

## 2、偿债风险可控性

依据实施方案、可行性研究报告、初步设计，影响项目施工进度或正常运营的风险包括工期风险、质量风险、设计风险、环境风险等；影响融资平衡结果的风险包括投资测算不准确风险、项目运营收益测算不准确风险、偿付风险等。针对识别出的偿债风险点，一是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。二是优化规模结构。三是项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施早见成效，并完善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。四是市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。六是项目预期现金净流量优先用于平衡项目还本付息。七是落实加强政府债务预算管理，专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。八是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。

## 4 总体结论

本项目的建设，无论从执行国家宏观政策，还是实现“十四五”规划目标的需要；无论从经济发展还是改善基础设施；无论从长远的发展还是现实的需求，都是十分必要的，而且十分紧迫的任务。

项目建设必要性充分，绩效可实现性较强，实施方案基本有效，预期绩效具有可持续性，且财政资金投入风险基本可控。综合评价，

对该项目应“予以支持”。

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表					
项目名称	合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目		使用领域	其他社会事业	
主管部门	安徽合肥新站高新技术产业开发区社会发展局		项目实施单位	合肥新站建设投资有限公司	
项目属性	以前年度延续性项目□2024 年新增项目√				
项目期限	2024 年 10 月至 2027 年 12 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：69,519.30 万元				执行率 分值 (10)
	其中：1.政府专项债券资金 48,000.00 万元				
	2.其他财政拨款资金（项目资本金）21,519.30 万元				
	3.除财政拨款外的其他资金 0 万元				
总体目标	本项目总投资 69,519.30 万元，其中财政资金 21,519.30 万元，政府专项债券资金 48,000.00 万元，用于合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设的建设。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90）
	成本指标	经济成本指标	项目建设成本	≤69,519.30 万元	10
		社会成本指标	对社会发展、公共福利等方面造成的负面影响	微小	10
		生态环境成本指标	对自然生态环境造成的负面影响	微小	10
	产出指标	数量指标	烈山路综合服务中心及配套基础设施	24,270.00 m²	2
			磨店家园三期综合服务中心	17,198.47 m²	1
			鹤翔园四期综合服务中心	17,930.00 m²	1
			相山路综合服务中心	9,064.25 m²	1
			相城路综合服务中心	14,190.25 m²	1
			闸河路综合服务中心	14,727.07 m²	1
			张衡路综合服务中心	14,973.00 m²	1
			配套工程道路面积	38,220.00 m²	2
		质量指标	建设项目竣工符合验收标准	满足	5
			经费支出	合规	5
		时效指标	按时完成建设	2027 年 12 月竣工	10
	效益指标	经济效益指标	债务本息偿付保障倍数	≥1.2	5
		社会效益指标	完善项目区域的基础设施建设	效果明显	10
		生态效益指标	提高生态环境效益	效果明显	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度	≥95%	10