

淮南市大通工业园区承接长三角一体化 产业园项目

实施方案



出具日期：二零二五年四月十四日

项目简介一览表

项目名称	淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目
项目类型	市政和产业园区基础设施
项目总投资	150,000.00 万元
项目地点	淮南市大通区
主管部门	淮南市大通区人民政府
项目单位	淮南市大通区园区服务中心
财政部门	淮南市大通区财政局
项目建设内容	项目总占地面积 323720.85 平方米（约 486 亩），建设用地 291014.89 平方米，总建筑面积 275500 平方米。具体内容如下：①科创板块：总建筑面积 37000 平方米，其中规划建设综合办公楼 8000 平方米，职工倒班宿舍及食堂 6000 平方米，办公群建筑 20000 平方米（展示中心、会议中心、研发中心等组成），地下建筑 3000 平方米。②生产板块：总建筑面积 238500 平方米。规划建设生产车间 48500 平方米（单层钢构），标准厂房 190000 平方米（三层框架）。③基础设施：为配合园区建设，本项目配套建设基础设施 32705.96 平方米，配套建设停车场、道路、供配电、给排水、消防、环保及绿化等相关辅助工程。
项目建设期	36 个月
拟发行债券金额	120,000.00 万元
债券发行计划	2024 年 6 月已发行 2,000.00 万元，利率 2.53%，计划 2025 年发行 10,000.00 万元，其中本次发行 6,000 万元，计划 2026 年发行 108,000.00 万元。
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2.85%
项目收益来源	厂房租金收入、广告收入、停车厂收入、物业收入等
债券存续期本息和	188,392.00 万元
债券存续期净收益	274,510.47 万元
本息覆盖倍数	1.46 倍
本息覆盖能力	较高
相关风险控制能力	较强

目录

一、项目基本情况	1
(一) 淮南市大通区经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目建设方案	2
(三) 项目情况	14
二、项目绩效评估(含事前绩效评估)	15
(一) 事前绩效评估	15
(二) 社会效益分析	23
(三) 项目预期绩效评估	24
(四) 新增债券项目绩效目标表	26
三、项目投资估算及资金筹措方案	28
(一) 项目投资估算	28
(二) 资金筹措方案	30
(三) 资金使用计划	30
四、项目收入及成本测算	30
(一) 相关编制依据	31
(二) 项目收入测算	31
(三) 项目总成本测算	40
五、项目收益和融资平衡情况	43
(一) 项目收益	43
(二) 应付本息情况	44
(三) 融资平衡情况	44
(四) 还本付息现金流量预测	45
六、项目债券融资计划	53
(一) 发行依据	53
(二) 发行场所	55
(三) 发行安排	55
七、还款保障措施	55
(一) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息	55
(二) 落实加强政府债务预算管理	56
(三) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制	56
(四) 最终保障措施	56
(五) 本期专项债券投资者保护措施	57
八、本期专项债券资金管理方案	57

（一）预算管理	57
（二）资金使用	58
（三）项目收入	58
（四）还本付息管理	59
（五）绩效管理	59
（六）部门职责	59
（七）监督管理	60
九、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	60
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险	60
（二）影响融资平衡结果的风险	62
（三）项目风险管理措施	62

一、项目基本情况

（一）淮南市大通区经济、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	2024 年	2023 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	106.7	104.1	102.4
地区生产总值增速（%）	3.5	2.9	-3.4
第一产业（亿元）	8.2	8.0	8.3
第二产业（亿元）	36.3	35.3	37.1
第三产业（亿元）	62.2	60.9	57
产业结构			
第一产业（%）	7.7	7.7	8.1
第二产业（%）	34.0	33.9	36.2
第三产业（%）	58.3	58.5	55.7
固定资产投资（亿元）	20.4	15.6	/
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目年份	2024 年	2023 年	2022 年
一般公共预算收入	4.38	4.85	4.49
一般公共预算支出	/	7.87	8.29
地方政府一般债券收入	/	0.13	0.32
地方政府一般债券还本支出	/	0.04	0.28
转移性收入	/	/	/
转移性支出	/	/	/
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	/	2.80	/
政府性基金支出	/	2.31	1.77
地方政府专项债券收入	/	1.40	1.30
地方政府专项债券还本支出	/	/	/
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	/	/	/
国有资本经营支出	/	/	/
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2024 年底地方政府债务余额	10.1		
2022 年地方政府债务限额	8.07		
2023 年地方政府债务限额	9.47		
2024 年地方政府债务限额	10.26		

(二) 项目建设方案

1. 项目建设内容

项目总占地面积 323720.85 平方米（约 486 亩），建设
用地 291014.89 平方米，总建筑面积 275500 平方米。具体
内容如下：

① 科创板块

总建筑面积 37000 平方米，其中规划建设综合办公楼
8000 平方米，职工倒班宿舍及食堂 6000 平方米，办公群建
筑 20000 平方米（展示中心、会议中心、研发中心等组成），
地下建筑 3000 平方米。

② 生产板块

总建筑面积 238500 平方米。规划建设生产车间 48500
平方米（单层钢构），标准厂房 190000 平方米（三层框架）。

③ 基础设施

为配合园区建设，本项目配套建设基础设施 32705.96
平方米，配套建设停车场、道路、供配电、给排水、消防、
环保及绿化等相关辅助工程。

2. 建筑设计依据

《洁净厂房设计规范》	(GB50073-2013)
《民用建筑设计通则》	(GB50352-2019)
《工业企业总平面设计规范》	(GB 50187-2012)
《建筑抗震设计规范》	(GB 50011-2016)
《建筑物防雷设计规范》	(GB 50057-2010)
《建筑照明设计标准》	(GB 50034-2013)

《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）

《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）

3. 规划设计理念及规划目标

（1）规划设计理念

本项目将设计成为一个“高效、便捷、生态”的花园式产业园区。我们以人为本出发，利用“自然环境”，“人造环境”和“人”三者的共生关系，达到设计的人性化。追求“人性化”的设计是本次设计的关键，“人性化”的目标将围绕以下方面展开：

1）高效的建筑设计

厂房将会采用集中多功能的复合建筑，我们将在设计中使各个功能空间分区明确，流线清晰互不干扰。

厂房及办公楼将会采用坡屋面类外立面设计，使建筑更具有亲和感及舒适感，提升整个厂房的形象品质。

2）人性化的工作环境

整个项目内充分考虑景观和生态因素。在整体规划中，我们设置了集中的景观绿地及生活服务设施区，创造宜人的工作环境。并在生活服务设施区设置健身活动场地，满足员工身心需求。

3）便捷交通流线

整体建筑外部形态简洁、纯粹。四面交通路网环绕，每个地块基地出入口相互对应。每栋建筑设置不少于两个主要出入口，使货运、车行、人行等流线便于到达建筑内部。

（2）规划设计目标

1) 充分协调经济、环境、实用、技术等方面的相互关系，发挥创造力，深入细致地考虑建筑空间的组合、建筑风格形式、内在功能、景观构成以及配套设施等方面的因素。

2) 尊重项目用地现状及周边环境，坚持可持续发展思想和生态思想，处理好竖向设计和排水系统，构筑生产、研发与生活区良好而独特的生态环境。

3) 创造具有现代都市工业审美特征的建筑形象。使厂房的景观形象具有鲜明的时代特征，景观形象所体现出的创新与效率，精确直接地反映了厂房的精神风貌和价值取向，也成为厂房一种独特的象征。

标准化厂房并不等同普遍性的建筑设计。本次规划从厂房到标志性区域作为建筑设计的核心要素进行打造，将标志与文化结合，标志与形态统一进行设计。

发展定位为以无污染的产业为主，以高度清洁的工厂，大量优美的绿化，高质量的生产研发环境作为其建设的目标。建筑设计创造力求良好的物质环境。金属、钢、玻璃等人工材料人性化的运用要以人为本，通过对建筑材料的运用体现对工业建筑的理解。

4. 总图布置

(1) 项目地形状况

项目选址于淮南市大通区。项目用地现状地形较为平坦，适宜建设开发。

(2) 平面布置

根据用地条件，场地内布置相应的出入口，满足消防和交通要求。厂房四周规划建设有井形混凝土地面道路，支线路宽 12 米。还在厂房人流出入口附近，设置了机动车停车位及非机动车停车位。

（3）竖向布置

场地内地形平坦，内部高差很小。从节约土方和利于防洪角度考虑，考虑到地下管线、路基基槽和结构基础的出土量，室内地坪标高应超过室外道路标高。将场地进行平整，使场地平齐于集中区道路，尽量减少挖填方工程量，并使建筑有良好的视觉形象，同时为场地内雨水、污水排放提供了便利条件，道路与室外场地的连接方式采用平坡式连接。

（4）交通组织

为了满足运输和消防要求，依据场地实际状况，在场地周边道路上均设有出入口。支线路宽度为 12 米，并在厂房四周环形通道，满足消防要求，以供平时及交通疏散时使用。

（5）绿化

整个厂区内部的绿化景观设计注重室外空间形象的整体性、功能性和观赏性相结合的要求。沿街立面注重视觉驻留点、连续性设计。厂前区及主要的邻街位置设置集中绿化、厂区标志等景观要素，突出厂区整体环境形象与特征。厂房周围主要以草坪为主，沿场地周边市政道路适当种植行道树，使整个场地室外空间具有连续性。

5. 工程建设方案

5.1 土建工程

(1) 标准厂房建设基本原则

1) 合理布局原则。标准厂房的建设规划应符合城市总体规划和土地利用总体规划，布局选址一般应在省级开发区（工业园区）、乡镇工业功能区及产业基础和区位条件较好的中心村工业集聚区内，以利于产业集聚，提高基础设施共享水平和降低公共管理成本。

2) 规模适度原则。标准厂房集中区域的规模不宜过小，一般每个标准厂房集中区域的占地面积应在 50 亩以上，或建筑面积在 3 万平方米以上；布点数量不宜过多，一般每个标准厂房集聚区块的辐射半径应大于 3 公里，覆盖面积大于 20 平方公里。

3) 集约高效原则。标准厂房建设要按照集约、节约用地的要求，控制单层，鼓励多层。除机械、装备制造类产业外，标准厂房的层数一般要求在三层及三层以上，平均容积率应大于 1.0。

4) 产业集聚原则。每个标准厂房集中区域都应明确产业定位，并与所在工业区的主导产业相衔接。原则上每个标准厂房集中区域的主导产业所占比重应大于 50%，以利于加快产业集聚、培育产业集群。

5) 功能配套原则。标准厂房集中区域内的道路、电力、通信、给排水及污水处理等基础设施，行政办公、商务活动及仓储用房等配套建设，要满足入驻企业生产经营的基本需要。标准厂房的设计与建设要充分考虑安全、消防、环保等

要求。建设规模较大、周边缺乏生活配套功能的标准厂房集中区域，要配套建设一定的职工宿舍、食堂、超市等生活服务设施。产业集聚度较高、规模较大的标准厂房集中区域，要建立面向广大入驻企业的商务办公、中介服务、技术研发、产品检测、信息发布与交流等公共服务平台。

5.2 主要建筑物设计方案

本项目建设按照集约、节约用地的要求，控制单层，鼓励多层。

（1）安全等级

根据《建筑结构可靠度涉及统一标准》本工程设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级。

（2）设计荷载取值

1) 恒载及特殊设备荷载按实际计算。

2) 活荷载按《建筑结构荷载规范》取值。

3) 风荷载：根据《建筑结构荷载规范》中全国基本风压分布图，淮南地区基本风压 0.4KN/m^2 ，本工程地面粗糙按 B 类考虑。

4) 雪荷载：根据《建筑结构荷载规范》中全国基本雪压分布图，淮南地区基本雪压为 0.35 N/m^2 ，雪荷载与房屋均布荷载不同时考虑。

（3）材料

1) 混凝土：C25：基础垫层： C15。

2) 墙体材料：符合墙改政策和节能要求的地方材料。

3) 钢筋: HPB235 钢筋: $f_y=210\text{N/mm}^2$, HRB335 钢筋 $f_y=300\text{ N/mm}^2$ 。

4) 型钢、钢板: Q235。

5.3 标准厂房特点

(1) 自重轻; 结构强度高; 抗震性能好;

(2) 产业化程度高, 减少现场工作量, 有效缩短工期, 投资见效快, 缩短资金周转期, 降低了建筑成本;

(3) 工厂化制作质量可靠、精度高; 安装方便、减轻劳动强度、改善了施工条件包容性强;

(4) 符合国家绿色、环保、节能和可持续发展的产业政策;

(5) 钢结构建筑减少了不可再生资源的消耗, 产生的噪音小, 粉尘少、无污染、可拆移、可回收、无建筑垃圾;

(6) 设计风格灵活、建筑跨度大、净空高、为平立面布局设计提供了相对自由的空间, 可以任意满足不同建筑面积的厂家需求。

6. 公用辅助工程

6.1 给排水工程

(1) 水质水压要求:

生活、生产用水应符合《生活饮用水卫生标准》(GB 5749-2006) 卫生要求。

水压要求:

供水分区采用减压阀组, 供水压力小于 0.35 Mpa , 最低供水压力 0.08Mpa , 但对于消防水压, 栓口压力需大 0.2Mpa 。

（2）给水系统

依据上述水量、水质、水压要求，本设计生产、生活用水采用常高压系统，由大通区市政进水管和蓄水池来保证其用水要求。

消防给水，采用临时高压系统，水源由厂区不小于 300 立方米的蓄水池提供。

（3）管材、接口专用敷设

场内管网沿主要道路敷设，管径小于或等于 DN70 时，采用 PE 管，热熔连接，大于 DN70 时，采用承插式铸铁管，石棉水泥接口；管道埋深按管顶最小覆土不小于 0.7 米实施。安装于洁净区室内给水管道均采用暗装，其余室内给水管道均采用明装；室外给水管道在绿化带下敷设，穿越车行路面下覆土大于或等于 700mm，在人行路面下覆土大于或等于 200mm。

（4）排水设计

1) 排水性质

厂区排水种类主要有：生活污水、生产设备清洗污水、雨水等。其中生活污水性质类似于城市污水。

2) 排水系统

依据有关规范及现场条件，分别设雨水及废水系统，实行雨污分流，雨水排至厂区市政雨水管，部分生产废水经初步处理后排至厂区污水处理站。

3) 排水管材及敷设方式

室内排水管 ± 0.00 以下采用承插铸铁排水管，水泥接口； ± 0.00 以上排水温度低于 40°C 采用 UPVC 排水管，承插胶粘接口，排水温度高于 40°C ，采用承插铸铁排水管，水泥接口；洁净区室内排水管均沿墙身暗装，并包成圆弧角；其余均采用明装。

室外排水管道管径大于等于 400mm 采用预应力钢筋混凝土管，水泥砂浆接口；管径小于 400mm ，采用钢筋混凝土管，水泥砂浆接口。

（5）卫生设备工程设计

1) 依据工艺要求生产车间内设置不锈钢洗涤盆，化验室设置双联化验盆，在车间内适当位置设置带盖不锈钢液封地漏，在洁净区设置不锈钢密封地漏，以保证洁净区的洁净等级。

2) 在厂房各生产车间的男女卫生间设置蹲式大便器，拖布盆，小便器等卫生设备，各车间集中设置淋浴。

6.2 供配电系统

（1）编制依据

项目单位提供的有关资料及要求。

工艺、暖通、供水等专业提供的用电条件。

供电电源由市政输电线路供给。

（2）用电负荷

厂房用电负荷为电阻、电感性负荷，功率因数大于 0.9 。

生产用电根据用电负荷对供电可靠性的要求，按“工业与民用供电系统设计规范”确定负荷等级为一级。

为保证消防用电的可靠性，考虑从变电所变压器分别引一路电源至消防泵房或采用其它应急电源（工程设计另定），消防用电负荷等级为二级。

（3）供配电系统

本项目从市政 10 千伏线路引入供电电源。变配电室以放射式向动力配电箱供电，动力配电箱以放射式和枝干式相结合的方式向各类用电器供电。

动力干线用 VV 型电力电缆沿电缆沟敷设，局部沿桥架敷设。动力支线用 BV—500 塑料铜锌线穿钢管沿地敷设。

6.3 弱电系统

（1）电话配线系统：本工程由电信部门引入大对数电缆。在每个生产区域设置电话插座。

（2）火灾报警及联动控制系统本工程在标准厂房内设火灾自动报警及消防联动控制系统为二级保护对象。

在各生产区域、设备用房、电梯前室及合用前室、电梯机房、电管井、公共走道等位置设置智能感烟探测器方便火警时的通信联络，在各手动报警按钮上设有火警专用电话插孔，并在与消防相关的设备机房如消防泵房、变配电站、动力站房等设有火警专用对讲电话分机。

一旦发生火灾后，火灾报警及消防联动控制系统可对以下设备进行联动控制，相应区域的声光报警装置全部激活发出声光警报启动应急广播系统，指挥灭火及人员疏散，切断相关区域的所有非消防电源，启动消火栓泵或其它消防灭火

系统，所有电梯回归首层，接收所有设备或系统的状态或动作反馈信号。

（3）应急广播系统

应急广播系统配套火警系统在设有火灾报警系统的建筑设置广播扬声器，广播主机设在消防控制室。广播信号采用定压 XV 线路电压输出，线路按区域或楼层分回路进行配置。

（4）闭路电视监控系统

闭路电视监控系统由摄像机、云台、镜头、矩阵控制器、解码器、硬盘录像机、监视器、画面分割器、传输线缆等组成。在出入口、周界、公共通道等重要场所安装摄像机等前端设备，通过中心进行监控和录像，使管理人员能充分了解现场的动态。让控制室内值班人员通过电视墙一目了然，全面了解发生的情况。保安中心通过硬盘录像机能实时记录，以备查证；通过矩阵控制器在控制云台切换操作，跟踪监察。周边环境红外线信号可作为相应区域摄像机报警输入信号，一旦报警，相应区域的摄像机会自动跟踪。系统控制部分采用智能数字图像运动跟踪报警器来实现全自动操作控制。保安中心一般设置多台监视器组成电视墙，一台轮值巡检或利用画面分割同时显示其它摄像机情况，一台专用可疑点定格、放大、编辑，其余多台显示其它重要部位。

（5）停车场管理系统（CPS）：停车场管理系统以计算机网络为核心，配备现代化停车场必需的各种装置如发票/验票机、自动栅栏机、车辆感应线圈、收费机等，系统可采

用全自动或半自动管理两大模式动作。车库门禁由读卡器、管理机、闸门机、感应线圈和设在中心控制室内的中心管理机和制卡机组成。与每个道闸联网的中心管理机具有声音提示功能，以便值班人员随时了解车辆进出情况。

6.4 管线综合布置方案

本工程管线有给水管、雨水管、污水管、电力电缆、通讯电缆等五种，除电力电缆和通讯电缆采用电缆沟铺设外，其余管线一律采用直埋铺设。各种管线之间及管线与道路及建筑物之间要保持一定的水平和垂直间距，避免相互干扰，各种管线在垂直交叉时，应遵循如下原则：

- （1）压力流管让重力流管；
- （2）给水管尽量在污水管上面；
- （3）易弯曲管让不易弯曲管；
- （4）临时性管线让永久性管线；
- （5）工程量小的管线让工程量大的管线。

6.5 消防工程

（1）设计依据

《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）；

《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）；

《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）；

（2）消防安全措施

加强生产管理，严禁明火带入生产区。

（3）电气消防

电器线路采用多级自动开关保护，在用电设备或线路出现过负荷及短路时及时可靠切断电源，线路采用穿钢管保护敷设方式，防止火灾，安全可靠。

各建筑物根据其防雷等级，按照防雷设计规范采用防雷措施，建立防雷系统。外部线路采用电缆埋地方式可防止雷电侵入。

共用的消防水泵有变电所配出专用线供电，其它各建筑物内消防专用泵均由本建筑物配电室配出专用线路供电，以保证这些消防设施供电可靠性。

在各个场地内设置总消防值班室，设置火灾自动报警系统并联成网络。火灾自动报警系统采用 NOHMIJB-R21 系统并配备应急总电源。内设置一定数量的应急灯，以保证在停电及火灾的情况下工作人员能够安全顺利疏散。

（4）消防设施

1) 室外消火栓

依据规范及现场条件，本设计在场区设立环状消防管网，并设立室外消火栓若干。

2) 室内消火栓

依据场地内各建筑的各自不同的特点：室内消火栓采用 DN65 或 DN50 乙型，消防箱采用钢制或铝合金制，明装或暗装。

3) 建筑灭火器（手提式）。

（三）项目情况

1、2022 年 4 月 21 日，淮南市大通区发展和改革委员会

作出《关于淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目建议书的批复》（大发改字[2022]53号），同意该项目建议。项目代码为 2204-340402-04-01-777929。

2、2022 年 4 月 25 日，淮南市大通区发展和改革委员会作出《关于淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目可行性研究报告的批复》（大发改字[2022]59号），原则同意修改后的《淮南市大通区工业园承接长三角一体化产业园项目可行性研究报告》。

3、根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》的规定，本项目属于第 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中的其他，应当填报环境影响登记表。2022 年 4 月 24 日，淮南市大通区园区服务中心填报了本项目《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为 202234040200000025。

4、2022 年 4 月 20 日，淮南市自然资源和规划局大通分局出具《关于淮南市大通工业园区承接承接长三角一体化产业园项目建设用地规划的审查意见》，认为本项目用地符合土地利用规划和控制性详细规划要求，原则同意项目选址方案。

二、项目绩效评估（含事前绩效评估）

（一）事前绩效评估

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）项目建设是解决发展问题的新模式

目前，“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻，但从前阶段召开的全国深化改革严格土地管理工作电视电话会议获悉，国家将采用更为严格的措施对土地供给和投资加以调控，并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制，同时指出要在园区全面推行标准厂房建设，努力提高土地利用率和建筑容积率。如何在加快发展的同时，实现土地集约利用，已经成为经济发展的主要问题。建设标准厂房，向“空间要土地”，显然是有效利用土地最为可行的办法之一，同时也必将成为今后经济发展的一种模式。

土地集约利用是大势所趋。必须从根本上将粗放式的消耗高、质量差、效益低的生产发展方式，转变为集约化增长方式，提高经济增长质量和效益。我国土地资源总量多，人均耕地少，优质耕地少，耕地后备资源少的基本国情，要求必须集约利用城市土地资源。按照“集中、集聚、集约”原则，在开发区和工业集聚区内推广使用多层标准厂房。通过建设使用科学性、协调性、适用性相统一的标准厂房，发展用地集约的专业市场，加速城市化进程，最终实现工业化与城市化的良性互动发展。

2) 项目建设是国内服务业发展的需要

从实践来看，制约民营企业，尤其是小微企业投资创业的关键问题就在于前期投资成本过高，项目建设周期过长。从建设标准厂房的角度出发，租用条件符合、交通便利、设施齐全的标准厂房，不仅可以大幅度缩短项目建设周期，而

且能有效降低企业在土地、厂房和配套设施等方面一次性投入成本，使企业能够把有限的资金用在生产经营上。同时，企业通过在标准厂房区集中发展，提高了专业化生产、社会化协作的程度，有利于企业在相互促进和竞争中实现共同发展，有利于形成产业集聚效应，打造大通区优势品牌。小微企业快速发展，形成了巨大劳动力需求，吸纳了绝大部分劳动力的增量和存量转移，缓解了就业压力。我国个体和私营等非公有制经济增长率高于全国 GDP 的平均增长率，非公有制经济占 GDP 的比重已达到三分之一。小微企业的出口额已占到全部商品出口额的 68%，出口总额增长 49%。同时，小微企业在调整经济结构，推进改革开放，建立市场体制，构建和谐社会等方面发挥越来越重要的作用。

3) 项目建设是加快城市化建设的新理念

一方面通过科学规划，精心设计建造一些科学性、协调性、适用性相统一的标准厂房，可以体现出其整体规模性，可以避免单独引进小微企业而造成的零星布局和建筑样式的凌乱，既有利于提升企业的外在形象，更有利于维护城市的整体形象。另一方面，通过建设配套功能相对完备的标准厂房，吸引产业工人，促进产业集聚，发展“块状经济”，有利于形成以主导产业为核心的专业市场，进而带动城市化建设，最终实现“工、贸、城”三位一体、良性互动的发展格局。

淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目将因地制宜的打造全国一流的工业新城，为小微企业提供多样

化服务空间与优质的园区环境，提升企业品牌形象，成为战略性新兴产业、新材料产业、新能源产业、高新技术产业、文化创意产业和相关制造业的配套与服务的集聚地。

（2）公益性

项目建设，将会带来大量的就业机会，项目建设过程将为包括施工、建材、设计、监理等单位提供许多机会。项目建好以后，要想维护良好的室外环境，必须安排人员进行管理，这就给许多物业公司提供了就业机会。项目建设是淮南市经济社会发展的客观要求，符合高新技术产业的布局规律，有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快淮南市工业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。

项目的建设有利于改善企业发展环境，缓解用地紧张得局面，解决企业的后顾之忧，同时使人们能在环境优美、配套完善、文化内涵丰富的企业工作，提高社会文化意识。

项目建成后，对提升淮南城市形象，加快城镇化建设，改善城乡居民生活条件，具有重大的现实意义，对淮南市经济发展的招商、安商、稳商、富商和后续建设将发挥大的作用。

（3）收益性

本项目具有较高的经济效益，在国民经济评价方面也是可行的。项目建设是淮南市经济社会发展的客观要求，符合高新技术产业的布局规律，有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快淮南市工业化、城市化进程，实现经济

结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目也势必将成为淮南市大通区经济发展新的增长点。

项目实施后，测算发债期内，可实现经营收入 374,280.04 万元，项目债券到期还本前，累计营运收益 274,510.47 万元，项目本息覆盖倍率 1.46 倍。

2、项目建设的投资合规性与项目成熟度

项目符合国家的有关规定，基础设施条件良好，建设条件具备，建设方案切实可行。项目区内部硬环境建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，因此从工程技术上、经济上分析，该项目是可行的。

本项目通过标准厂房、办公用房等建设实行产业化经营、规模化生产，可进一步优化园区产业结构，增强园区企业市场竞争力和影响力。通过项目实施可直接提供大量就业机会，带领项目区贫困群众尽快脱贫致富，并将有力地带动当地第三产业，促进地方经济的持续稳定健康发展。项目建设既符合国家产业政策及本区规划，又能形成本地区经济发展的支柱产业，项目的建设受到项目区各级政府和群众的普遍支持，具有十分显著的社会效益。

项目工期 36 个月，具体为 2024 年 1 月之前完成项目建议书编制、项目立项、规划设计等前期工作，2024 年至 2026 年为集中建设期，预计 2026 年 12 月项目竣工。本项目已取得淮南市住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》，并已于 2025 年 3 月 4 日开工。

3、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 150,000.00 万元，资本金和债券融资两部分组成，其中，资本金 30,000.00 万元，占比 20.00%；通过发行专项债券融资 120,000.00 万元，占比 80.00%。

项目建设是淮南市经济社会发展的客观要求，符合高新技术产业的布局规律，有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快淮南市工业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目也势必将成为淮南市大通区经济发展新的增长点。项目符合全市对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。因而是适时的、可行的。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入预测是依据项目区域的具体条件进行的，具体包括厂房租金收入、办公租金收入、物业费收入、停车场收入、广告收入等。取价过程参照了公开市场信息等，较为合理。

项目成本预测是依据项目建设与后期维护及形成收入所产生的支出进行测算的，成本水平较同类业务的成本水平略高，更加谨慎，可实现程度更高，较为合理。

收益是项目收入与项目成本的综合结果。在收入与成本预测合理的基础上，本项目的收益预测较为合理。

5、债券资金需求合理性

项目总投资 150,000.00 万元，资本金和债券融资两部分组成，其中，资本金 30,000.00 万元，占比 20.00%；通过发行专项债券融资 120,000.00 万元，占比 80.00%。债券资金总额占比符合国发《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》[2015]51 号及（国发【2019】26 号）。

项目所需的债券融资数额完全根据项目建设需求进行，不存在以债券融资抵偿运营期还本付息的情形，也不存在超过项目资金需求进行债券融资的情形，因而，债券资金需求是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券金额为 120,000.00 万元，2024 年 6 月已发行 2,000.00 万元，利率 2.53%，计划 2025 年发行 10,000.00 万元，其中本次发行 6,000.00 万元，计划 2026 年发行 108,000.00 万元，发行期限为 20 年，假设融资利率为 2.85%，半年付息，到期一次性偿还本金，发行费用按 1‰估算。

项目发行债券的数额与期限充分考虑了还本付息资金来源，即项目运营期的收益分布，并按预测的项目运营收益规模与分布确定了项目拟发行的债券总额与期限。基于项目收入、成本与收益的预测，项目偿债计划是可行的。

（2）偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运

营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

1) 项目施工的风险

主要包括建设环境风险、工程监管风险、外部协作条件风险、发生工程事故的风险、工期拖延风险。

2) 影响项目收益的风险

主要包括经营风险

3) 影响融资平衡结果的风险

主要包括总投资膨胀的风险、市场风险和流动性风险。

7、绩效目标合理性

本项目的绩效目标包括项目的总体目标与具体目标。具体包括：

(1) 数量指标：建设科板块 37000 平方米；建设生产板块 238500 平方米；基础设施 32705.96 平方米。

(2) 质量指标：项目验收合格率。

(3) 时效指标：在 3 年建设期内完成。

(4) 成本指标：概算总投资 150,000.00 万元。

(5) 经济效益指标：项目实施后，测算发债期内，可实现经营收入 374,280.04 万元，项目债券到期还本前，累计营运收益 274,510.47 万元，项目本息覆盖倍率 1.46 倍，自身能获得收益且自求平衡。

(6) 社会效益指标：通过发行本次非标地方政府债券，可以保障淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目顺利完成，符合地方社会经济发展规划，提升服务水平，

提高人民生活质量。

(7) 生态效益指标：项目实施环境影响小，不会对项目区造成污染，而且建成后通过改善农村饮用水环境，将为灵璧县的发展助力，项目环境效益良好。

可持续影响指标：\。

服务对象满意度指标：企业满意度。

上述绩效目标均以能够实现项目建设与运营方案能够很好地落地依据，能够较好地促进项目实施单位按照项目计划、规划与方案逐项落实并克服具体执行中可能存在的困难，具有可实现性、合理性与前瞻性的特征，绩效目标是合理的。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

除上述事项外，本项目暂不存在需要纳入事前绩效评估的其他事项。

(二) 社会效益分析

(1) 该项目的实施对淮南社会发展及人民生活的影响

通过本项目的实施，可以为淮南市营造一处重要得产业集聚区，可以改善淮南工业基础设施建设和招商引资的环境，促进淮南经济的发展。对淮南市的企业发展都具有十分重要的意义。项目的建设有利于改善企业发展环境，缓解用地紧张得局面，解决企业的后顾之忧，同时使人们能在环境优美、配套完善、文化内涵丰富的企业工作，提高社会文化意识。由此，本项目的实施有着显著的社会效益和环境效益。

(2) 该项目的实施对当地居民就业的影响

项目建设，将会带来大量的就业机会，项目建设过程将

为包括施工、建材、设计、监理等单位提供许多机会。项目建好以后，要想维护良好的室外环境，必须安排人员进行管理，这就给许多物业公司提供了就业机会。

（三）项目预期绩效评估

1. 项目实施在一定时期内所要达到的总体产出和效果

建设标准厂房、办公用房等，实行产业化经营、规模化生产，进一步优化园区产业结构，增强园区企业市场竞争力和影响力，提供大量就业机会，带领项目区贫困群众尽快脱贫致富，并将有力地带动当地第三产业，促进地方经济的持续稳定健康发展。

2. 项目实施的必要性和可行性

（1）项目实施的必要性

同前二、（一）、1、（1）。

（2）项目实施的可行性

淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目符合全市对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。因而是适时的、可行的。

项目符合国家的有关规定，基础设施条件良好，建设条件具备，建设方案切实可行。项目区内部硬环境建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，因此从工程技术上、经济上分析，该项目是可行的。

项目建设是淮南市经济社会发展的客观要求，符合高新技术产业的布局规律，有助于科学技术的进步和劳动者素

质的提高，对加快淮南市工业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目也势必将成为淮南市大通区经济发展新的增长点，其产生的社会效益、经济效益、科技效益是不可估量的。

通过经济评价显示，本项目投资利润率高，经济效益显著该项目具有较强的抗风险能力。本项目具有显著的经济效益。

本项目通过标准厂房、办公用房等建设实行产业化经营、规模化生产，可进一步优化园区产业结构，增强园区企业市场竞争力和影响力。通过项目实施可直接提供大量就业机会，带领项目区贫困群众尽快脱贫致富，并将有力地带动当地第三产业，促进地方经济的持续稳定健康发展。项目建设既符合国家产业政策及本区规划，又能形成本地区经济发展的支柱产业，项目的建设受到项目区各级政府和群众的普遍支持，具有十分显著的社会效益。

综上所述，本项目切实可行。

3. 项目所要实现总体目标和绩效目标

（1）项目总体目标

建设标准厂房、办公用房等，实行产业化经营、规模化生产，进一步优化园区产业结构，增强园区企业市场竞争力和影响力，提供大量就业机会，带领项目区贫困群众尽快脱贫致富，并将有力地带动当地第三产业，促进地方经济的持续稳定健康发展。

（2）项目绩效目标

数量指标：建设科创板块 37000 平方米；建设生产板块 238500 平方米；基础设施 32705.96 平方米。

质量指标：项目验收合格率。

时效指标：在 3 年建设期内完成。

成本指标：概算总投资 150,000.00 万元。

经济效益指标：项目实施后，测算发债期内，可实现营业收入 374,280.04 万元，项目债券到期还本前，累计营运收益 274,510.47 万元，项目本息覆盖倍率 1.46 倍，自身能获得收益且自求平衡。

社会效益指标：通过发行本次非标地方政府债券，可以保障淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目顺利完成，符合地方社会经济发展规划，提升服务水平，提高人民生活质量。

生态效益指标：项目实施环境影响小，不会对项目区造成污染，而且建成后通过改善农村饮用水环境，将为灵璧县的发展助力，项目环境效益良好。

可持续影响指标：\。

服务对象满意度指标：居民满意度。

（四）新增债券项目绩效目标表

项目名称	淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目		
主管部门	淮南市大通区人民政府	实施单位	淮南市大通区园区服务中心
项目属性	<input type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目		
项目资金	项目投资总额：	150,000.00	
（万元）	其中：财政拨款	-	
	债券资金	120,000.00	
	自有资金	30,000.00	

总体目标	实施目标（运营期内）						
	目标：建设标准厂房、办公用房等，实行产业化经营、规模化生产，进一步优化园区产业结构，增强园区企业市场竞争力和影响力，提供大量就业机会，带领项目区贫困群众尽快脱贫致富，并将有力地带动当地第三产业，促进地方经济的持续稳定健康发展。						
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值	绩效标准	自评得分
	产出指标	数量指标	科创板块	37000 平方米	4	实施单位、施工单位按规划批复建设。 有效执行，得 4 分；部分执行，得 2 分；未执行，不得分。	4
			生产板块	238500 平方米	3	实施单位、施工单位按规划批复建设。 全部实现，得 3 分；部分实现，得 1 分；未实现，不得分。	2.5
			基础设施	32705.96 平方米	3	预测期内建设基础设施面积。 全部实现，得 3 分；部分实现，得 1 分；未实现，不得分。	2.5
		质量指标	项目验收合格率	100%	10	实施单位、施工单位按工程质量管理规范施工，提升施工管理水平，保证工程质量，保障项目验收合格。 全部实现，得 10 分；部分实现，得 6 分；未实现，不得分。	9
		时效指标	项目完成及时率	在 3 年建设期内完成	10	实施单位、施工单位按工程进度施工，保证按期完成项目。 实际完成率大于等于 90%，得 10 分；大于等于 85%小于 90%，得 8 分；大于等于 80%小于 85%，得 6 分；大于等于 75%小于 80%，得 4 分；小于 75%，不得分。	9
		成本指标	概算总投资	150,000.00 万元	10	实施单位控制各环节成本，保证项目总成本控制在概算总投资内。 总成本小于或等于概算总投资，得 10 分；大于概算总投资但不超过 120%，得 5 分，大于概算总投资 120%，不得分。	9
	效益指标	经济效益指标	项目自身能获得收益且自求平衡	项目净收益归还融资本息后为正数	15	项目净收益可以完全覆盖融资本息。 正数，得满分；负数，不得分。	15
		社会效益指标	居民生活水平提升	明显	15	明显提升居民生活服务水平。 明显，得 10 分；一般，得 6 分；未提升，不得分。	15
		生态效益指标	绿色环保提升	明显	15	明显提升绿色环保。 明显，得 10 分；一般，得 6 分；未提升，不得分。	15
		可持续影响	\	\	\	\	\

	响指标						
	满意度指标	服务对象满意度指标	企业满意度	≥90%	15	企业满意度大于等于 90%，得 15 分；大于等于 80%小于 90%，得 10 分；小于 80%，不得分。	15
合计							96

注：因项目尚在执行中，保守预计，故产出指标中二级指标各扣 1 分。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目可行性研究报告》，项目总投资估算为 150,000.00 万元。其中，工程费用 116,955.22 万元，工程建设其他费用 19,631.75 万元，基本预备费 10,924.46 万元，建设期利息（含发行费用）2,213.00 万元，铺底流动资金 275.57 万元。

建设投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	79398.20	34142.75	3414.28	0.00	116955.22
1	主体工程	75072.66	0.00	0.00	0.00	75072.66
(1)	科创板块	11850.00	0.00	0.00	0.00	11850.00
1.1	综合办公楼	2800.00				2800.00
1.2	职工倒班宿舍及食堂	2100.00				2100.00
1.3	办公群建筑	6080.00				6080.00
1.4	地下建筑	870.00				870.00
(2)	生产板块	59625.00				59625.00
1.1	生产车间	12125.00				12125.00

1.2	标准厂房	47500.00				47500.00
(3)	基础设施	3597.66				3597.66
2	公用工程		2619.75	261.98		2881.73
2.1	电器系统		1078.72	107.87		1186.59
2.2	给排水系统		924.62	92.46		1017.08
2.3	消防系统		616.41	61.64		678.05
3	辅助工程	4325.54	31523.00	3152.30		39000.84
3.1	停车位	2700.00				2700.00
3.1	道路硬化	623.20				623.20
3.2	围墙及大门	212.96				212.96
3.3	环保绿化及其他	789.39				789.39
4	主要设备		31523.00	3152.30		34675.30
二	工程建设其他费用				19631.75	19631.75
2.1	土地摘牌费				9331.20	9331.20
2.2	土地报批费				6258.06	6258.06
2.3	土地开垦费				648.00	648.00
2.2	债券发行费				120.00	120.00
2.3	前期开办费				467.82	467.82
2.4	建设单位管理费				350.87	350.87
2.5	勘察、设计费				1169.55	1169.55
2.6	监理费				1052.34	1052.34
2.7	招标代理				233.91	233.91
三	预备费				10924.46	10924.46
3.1	基本预备费				10924.46	10924.46
3.2	涨价预备费				0.00	0.00
四	铺底流动资金				275.57	275.57

五	建设期利息				2213.00	2213.00
	建设投资合计	79398.20	34142.75	3414.28	33044.78	150000.00

（二）资金筹措方案

本项目总投资 150,000.00 万元，资本金和债券融资两部分组成，其中，资本金 30,000.00 万元，占比 20.00%；通过发行专项债券融资 120,000.00 万元，占比 80.00%。2024 年 6 月已发行 2,000.00 万元，利率 2.53%，计划 2025 年发行 10,000.00 万元，其中本次发行 6,000.00 万元，计划 2026 年发行 108,000.00 万元，发行期限为 20 年，假设融资利率 2.85%（已发行部分按照实际利率计算），半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1‰估算。

债券发行计划表

序号	发行年份		发行额度(万元)	利率	发行期限(年)
1	建设期	2024 年	2,000.00	2.53%	20
2		2025 年	10,000.00	2.85%	20
3		2026 年	108,000.00	2.85%	20

（三）资金使用计划

投资计划为 2024 年投入 15,960.00 万元，2025 年投入 20,884.80 万元，2026 年投入 113,155.20 万元。

建设期资金平衡表

单位: 万元

建设期资金平衡表	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措				
资本金	13,960.00	10,884.80	5,155.20	30,000.00
债券发行	2,000.00	10,000.00	108,000.00	120,000.00
资金筹措合计	15,960.00	20,884.80	113,155.20	150,000.00
资金使用				
工程费用	12,608.77	16,367.02	87,979.43	116,955.22
工程建设其他费用	2,116.47	2,747.32	14,767.96	19,631.75

建设期资金平衡表	2024 年	2025 年	2026 年	合计
基本预备费	1,177.75	1,528.80	8,217.91	10,924.46
建设期利息（含发行费用）	27.30	203.10	1,982.60	2,213.00
建设资金使用金额合计	15,960.00	20,884.80	113,155.20	150,000.00
资金余额（资金筹措-资金使用）	0.00	0.00	0.00	0.00

四、项目收入及成本测算

（一）相关编制依据

1. 中国电力出版社《投资项目可行性研究报告》
2. 安徽省天洁工程技术咨询有限公司编制的《淮南市大通工业园区承接长三角一体化产业园项目可行性研究报告》
3. 《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）
4. 《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118号）
5. 《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
6. 住房和城乡建设部建标〔2008〕162号《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》
7. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）

（二）项目收入测算

项目主要收入来源于淮南市大通工业园区承接长三角

一体化产业园项目的厂房租金收入、办公租金收入、物业费收入、停车场收入、广告收入等。预计项目运营期从 2027 年开始，保守估计，运营期的时间长度为 19.5 年，其中 2046 年为半年，与债券剩余期限相同。

1. 厂房租金收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目可建成面积 238500 平方米生产厂房，可用于出租。项目运营第一年的商业租赁单价，按照淮南市附近区域目前同类用房租赁收费水平进行估算，即运营首期的商业租赁单价为 35 元/平方米/月，后续每 3 年按照 8% 的增长率进行增长，运营首年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，自第四年开始为 100%。

预测运营期第一年出租收入 = $238500 \times 35 \times 12 \times 70\% / 10000 = 7,011.90$ 万元。

本项预测期内收入总额为 238,285.38 万元。

2. 办公租金收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目可建成面积 37000 平方米办公厂房，其中规划建设综合办公楼 8000 平方米，办公群建筑 20000 平方米（展示中心、会议中心、研发中心等组成），共 28000 平方米可用于出租。项目运营第一年的商业租赁单价，按照淮南市附近区域目前同类用房租赁收费水平进行估算，即运营首期的商业租赁单价为 70 元/平方米/月，后续每 3 年按照 8% 的增长率进行增长，运营首年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，自第四年开始为 100%。

预测运营期第一年出租收入= $28000*70*12*70\%/10000=1,646.40$ 万元。

本项预测期内收入总额为 55,949.61 万元。

3. 物业费收入

项目范围内面积为 26.65 万平方米，参考周边区域目前商业用房物业管理费价格为 2.00 元/平方米·月，后续每 3 年按照 8%的年增长率进行增长。运营首年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，自第四年开始为 100%。

预测运营期第一年物业费收入= $26.65*2*12*70\%=447.72$ 万元。

本项预测期内收入总额为 15,214.87 万元。

4. 停车场收入

停车收入包括普通停车位收入及充电停车位收入。

(1) 普通停车位收入

项目建成后普通停车位总数为 900 个，参照目前淮南市城东片区周边区域停车场的收费标准，项目运营第一年的停车收费单价为 300 元/个·月，后续每 3 年按 8%的增长率估算。运营首年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，自第四年开始为 100%。

预测运营期第一年停车位收入= $900*300*12*70\%/10000=226.80$ 万元。

本项预测期内收入总额为 7,707.34 万元。

(2) 充电停车位收入

汽车新能源化是大趋势，为方便未来园区员工新能源车

辆充电，项目将配套建设 100 个充电桩停车位，可提供车辆充电服务，充电桩功率为 60kwh/个，充电价格为每度电售价 0.8 元，预计运营期第一年(2025 年)充电桩使用率约 40%、平均每个充电桩每天使用时间 4 小时，第二年使用率 50%、以后每年使用率增加 10%，直至 100%，每年运营时间按照 300 天计算。

预计运营期第一年充电桩运营收入=100 个*4 小时*60kwh*300 天*0.8 元/度/10000**40%= 230.40 万元。

本项预测期内收入总额为 10,022.40 万元。

以上总计，本项预测期内总收入为 17,729.74 万元。

5. 广告收入

广告收入包括电梯轿厢框架广告收入及广告牌收入

(1) 电梯轿厢框架广告收入：项目范围内可出租的电梯轿厢框架广告牌总数为 180 个。参照目前周边区域电梯轿厢框架广告的中标价格，项目运营第一年的电梯轿厢框架广告收费单价以 2500 元/月估算，后续每 3 年按 8%的增长率估算。运营首年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，自第四年开始为 100%。

预测运营第一年电梯轿厢框架广告收入=180*2500*12*70%/10000= 378.00 万元。

(2) 广告牌收入：项目范围内可出租的广告牌总数为 300 个，参照目前周边区域广告牌的收费标准，项目运营第一年的广告牌收费单价以现阶段收费价格为 4000 元/月，后续每 3 年按 8%的增长率估算。运营首年出租率为 70%，第二

年为 80%，第三年为 90%，自第四年开始为 100%。

预测运营第一年广告牌收入= $300*4000 *12*70\%/10000=$
1008.00 万元。

本项预测期内收入总额为 47,100.44 万元。

以上总计，项目预测期内总收入为 374,280.04 万元。

明细情况如下表：

项目收入明细表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	收入	374,280.04	10,949.22	12,538.08	14,126.94	16,940.81	16,998.41	17,056.01	18,436.62	18,436.62	18,436.62	19,865.47
1.1	厂房租金收入	238,285.38	7,011.90	8,013.60	9,015.30	10,818.36	10,818.36	10,818.36	11,683.83	11,683.83	11,683.83	12,618.54
1.1.1	面积 (万㎡)		23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
1.1.2	单价 (元/㎡)		420.00	420.00	420.00	453.60	453.60	453.60	489.89	489.89	489.89	529.08
1.1.3	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	办公租金收入	55,949.61	1,646.40	1,881.60	2,116.80	2,540.16	2,540.16	2,540.16	2,743.37	2,743.37	2,743.37	2,962.84
1.2.1	面积 (万㎡)		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.2.2	单价 (元/㎡)		840.00	840.00	840.00	907.20	907.20	907.20	979.78	979.78	979.78	1058.16
1.2.3	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.3	物业费收入	15,214.87	447.72	511.68	575.64	690.77	690.77	690.77	746.03	746.03	746.03	805.71
1.3.1	面积 (万㎡)		26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65
1.3.2	单价 (元/㎡)		24.00	24.00	24.00	25.92	25.92	25.92	27.99	27.99	27.99	30.23
1.3.3	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.4	停车场收入	17,729.74	457.20	547.20	637.20	753.12	810.72	868.32	953.91	953.91	953.91	984.15
1.4.1	普通停车位收入	7,707.34	226.80	259.20	291.60	349.92	349.92	349.92	377.91	377.91	377.91	408.15
1.4.1.1	数量 (个)		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1.4.1.2	单价 (万元/个)		0.3600	0.3600	0.3600	0.3888	0.3888	0.3888	0.4199	0.4199	0.4199	0.4535
1.4.1.3	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.4.2	充电停车位收入	10,022.40	230.40	288.00	345.60	403.20	460.80	518.40	576.00	576.00	576.00	576.00
1.4.2.1	充电停车位 (个)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.4.2.2	功率 (kwh/个)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.4.2.3	每度电售价 (元/kwh)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.4.2.4	每桩每天使用时间(h)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.4.2.5	运营时间 (天)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.4.2.6	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.5	广告收入	47,100.44	1,386.00	1,584.00	1,782.00	2,138.40	2,138.40	2,138.40	2,309.47	2,309.47	2,309.47	2,494.23
1.5.1	电梯轿厢框架广告收入	12,845.57	378.00	432.00	486.00	583.20	583.20	583.20	629.86	629.86	629.86	680.24
1.5.1.1	数量 (个)		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.5.1.2	单价（万元/个）		3.00	3.00	3.00	3.24	3.24	3.24	3.50	3.50	3.50	3.78
1.5.1.3	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.5.2	广告牌收入	34,254.86	1008.00	1152.00	1296.00	1555.20	1555.20	1555.20	1679.62	1679.62	1679.62	1813.99
1.5.2.1	数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.5.2.2	单价（万元/个）		4.80	4.80	4.80	5.18	5.18	5.18	5.60	5.60	5.60	6.05
1.5.2.3	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

(续表)

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	收入	19,865.47	19,865.47	21,408.62	21,408.62	21,408.62	23,075.23	23,075.23	23,075.23	24,875.17	12,437.59
1.1	厂房租金收入	12,618.54	12,618.54	13,628.02	13,628.02	13,628.02	14,718.26	14,718.26	14,718.26	15,895.72	7,947.86
1.1.1	面积 (万㎡)	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	11.93
1.1.2	单价 (元/㎡)	529.08	529.08	571.41	571.41	571.41	617.12	617.12	617.12	666.49	666.49
1.1.3	负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	办公租金收入	2,962.84	2,962.84	3,199.87	3,199.87	3,199.87	3,455.86	3,455.86	3,455.86	3,732.33	1,866.16
1.2.1	面积 (万㎡)	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	1.40
1.2.2	单价 (元/㎡)	1058.16	1058.16	1142.81	1142.81	1142.81	1234.24	1234.24	1234.24	1332.97	1332.97
1.2.3	负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.3	物业费收入	805.71	805.71	870.17	870.17	870.17	939.78	939.78	939.78	1,014.96	507.48
1.3.1	面积 (万㎡)	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	13.33
1.3.2	单价 (元/㎡)	30.23	30.23	32.65	32.65	32.65	35.26	35.26	35.26	38.08	38.08
1.3.3	负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.4	停车场收入	984.15	984.15	1,016.80	1,016.80	1,016.80	1,052.06	1,052.06	1,052.06	1,090.15	545.07
1.4.1	普通停车位收入	408.15	408.15	440.80	440.80	440.80	476.06	476.06	476.06	514.15	257.07
1.4.1.1	数量 (个)	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	450.00
1.4.1.2	单价 (万元/个)	0.4535	0.4535	0.4898	0.4898	0.4898	0.5290	0.5290	0.5290	0.5713	0.5713
1.4.1.3	负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.4.2	充电停车位收入	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	288.00
1.4.2.1	充电停车位 (个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00
1.4.2.2	功率 (kwh/个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.4.2.3	每度电售价 (元/kwh)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.4.2.4	每桩每天使用时间(h)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.4.2.5	运营时间 (天)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.4.2.6	使用率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.5	广告收入	2,494.23	2,494.23	2,693.77	2,693.77	2,693.77	2,909.27	2,909.27	2,909.27	3,142.01	1,571.01
1.5.1	电梯轿厢框架广告收入	680.24	680.24	734.66	734.66	734.66	793.44	793.44	793.44	856.91	428.46
1.5.1.1	数量 (个)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
1.5.1.2	单价 (万元/个)	3.78	3.78	4.08	4.08	4.08	4.41	4.41	4.41	4.76	4.76

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.5.1.3	负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.5.2	广告牌收入	1813.99	1813.99	1959.10	1959.10	1959.10	2115.83	2115.83	2115.83	2285.10	1142.55
1.5.2.1	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00
1.5.2.2	单价（万元/个）	6.05	6.05	6.53	6.53	6.53	7.05	7.05	7.05	7.62	7.62
1.5.2.3	负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（三）项目总成本测算

1. 项目运营成本

（1）工资及福利费

项目运营期人员按 130 人预计，工资按 4.8 万元/年·人，福利费按照工资的 14%计算，每年增长 2%，本项预测期内支出总额为 16,766.02 万元。

（2）燃料动力费用

年耗水量约 2.4 万吨，水费按 2.26 元/吨计算，年耗电量约 297.54 万 kwh，电费按 0.78 元/kwh 计算，每年增长 2%，本项预测期内支出总额为 5,597.75 万元。

（3）修理及维护费

按折旧费的 10%计算，本项预测期内支出总额为 7,939.29 万元。

（4）其他费用

按照收入的 1%估计，本项预测期内支出总额为 3,742.80 万元。

（5）税费

各项税费主要包括增值税、税金及附加、企业所得税等。不动产租赁服务增值税税率为 9%，现代服务增值税税率为 6%，销售货物增值税税率为 13%，城建税按增值税的 7%计取，教育费附加按增值税的 3%计取，地方教育费附加按增值税的 2%计取，企业所得税为 25%。

本项预测期内支出总额为 65,723.71 万元。

以上总计，项目运营成本为 99,769.57 万元。

2. 利息费用

预计发行债券 120,000.00 万元，2024 年 6 月已发行 2000 万元，利率为 2.53%，计划 2025 年发行 10,000 万元，计划 2026 年发行 108,000.00 万元，按年利率 2.85% 测算（已发行部分按照实际利率计算），期限 20 年，利息费用为：

$$2000 \times 2.53\% \times 20 + 10000 \times 2.85\% \times 20 + 108000 \times 2.85\% \times 20 = 68,272.$$

00 万元。明细详见偿债计划表。

3. 发行费用

预计发行债券 120,000.00 万元，按 1‰ 测算，发行费用为：

$$120,000.00 \times 1\text{‰} = 120.00 \text{ 万元。}$$

明细详见偿债计划表。

以上项目总成本合计为 168,161.57 万元。

项目运营成本明细情况见下表：

项目运营成本明细表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目运营成本	99,769.57	2,060.08	2,451.07	2,842.35	3,524.33	3,553.19	3,582.36	3,925.48	3,941.62	3,958.08	5,005.51
1.1	工资及福利费	16,766.02	711.36	725.59	740.10	754.90	770.00	785.40	801.11	817.13	833.47	850.14
1.2	燃料动力费用	5,597.75	237.51	242.26	247.10	252.04	257.08	262.22	267.47	272.82	278.28	283.84
1.3	修理及维护费	7,939.29	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14
1.4	其他费用	3,742.80	109.49	125.38	141.27	169.41	169.98	170.56	184.37	184.37	184.37	198.65
1.5	税费	65,723.71	594.58	950.71	1,306.74	1,940.84	1,948.99	1,957.03	2,265.39	2,260.16	2,254.82	3,265.73

(续表)

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目运营成本	6,038.04	6,054.99	6,575.60	6,593.23	6,611.22	7,173.15	7,191.86	7,217.27	7,865.77	3,604.37
1.1	工资及福利费	867.14	884.49	902.18	920.22	938.62	957.40	976.54	996.08	1,016.00	518.16
1.2	燃料动力费用	289.52	295.31	301.21	307.24	313.38	319.65	326.04	332.56	339.22	173.00
1.3	修理及维护费	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	407.14	203.57
1.4	其他费用	198.65	198.65	214.09	214.09	214.09	230.75	230.75	230.75	248.75	124.38
1.5	税费	4,275.58	4,269.39	4,750.98	4,744.54	4,737.98	5,258.21	5,251.38	5,250.74	5,854.66	2,585.27

五、项目收益和融资平衡情况

(一) 项目收益

经营期总收入 374,280.04 万元，扣除相关运营成本，项目收益为 274,510.47 万元。详见下表：

项目收益明细表

单位：万元

项目	合计	运营期									
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	374,280.04	10,949.22	12,538.08	14,126.94	16,940.81	16,998.41	17,056.01	18,436.62	18,436.62	18,436.62	19,865.47
项目运营成本	99,769.57	2,060.08	2,451.07	2,842.35	3,524.33	3,553.19	3,582.36	3,925.48	3,941.62	3,958.08	5,005.51
项目收益	274,510.47	8,889.14	10,087.01	11,284.59	13,416.48	13,445.21	13,473.65	14,511.14	14,495.00	14,478.54	14,859.96

(续表)

项目	运营期									
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入	19,865.47	19,865.47	21,408.62	21,408.62	21,408.62	23,075.23	23,075.23	23,075.23	24,875.17	12,437.59
项目运营成本	6,038.04	6,054.99	6,575.60	6,593.23	6,611.22	7,173.15	7,191.86	7,217.27	7,865.77	3,604.37
项目收益	13,827.43	13,810.48	14,833.03	14,815.39	14,797.41	15,902.08	15,883.37	15,857.96	17,009.40	8,833.21

（二）应付本息情况

本项目总投资 150,000.00 万元，资本金 30,000.00 万元，申请发行专项债券 120,000.00 万元，2024 年 6 月已发行 2,000.00 万元，利率 2.53%，计划 2025 年发行 10,000.00 万元，2026 年发行 108,000.00 万元。假设融资利率 2.85%，期限为 20 年，半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1‰ 估算。

偿债计划表

单位：万元

年度		期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年发行 费用	当年偿还 利息	当年还本 付息合计 (含发行费 用)
建设期	2024 年		2,000.00		2,000.00	2.00	25.30	27.30
	2025 年	2,000.00	10,000.00		12,000.00	10.00	193.10	203.10
	2026 年	12,000.00	108,000.00		120,000.00	108.00	1,874.60	1,982.60
运营期	2027 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2028 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2029 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2030 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2031 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2032 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2033 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2034 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2035 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2036 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2037 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2038 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2039 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2040 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2041 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2042 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2043 年	120,000.00			120,000.00		3,413.60	3,413.60
	2044 年	120,000.00		2,000.00	118,000.00		3,388.30	5,388.30
	2045 年	118,000.00		10,000.00	108,000.00		3,220.50	13,220.50
	2046 年	108,000.00		108,000.00	0.00		1,539.00	109,539.00
合计			120,000.00	120,000.00		120.00	68,272.00	188,392.00

（三）融资平衡情况

项目收益为 274,510.47 万元，对债券本息的覆盖倍数为

1.46，能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资自求平衡表

单位：万元

年份		项目收入	项目运营成本	项目收益	还本付息（含发行费用）	覆盖倍数
建设期	2024 年				27.30	1.46
	2025 年				203.10	
	2026 年				1,982.60	
运营期	2027 年	10,949.22	2,060.08	8,889.14	3,413.60	
	2028 年	12,538.08	2,451.07	10,087.01	3,413.60	
	2029 年	14,126.94	2,842.35	11,284.59	3,413.60	
	2030 年	16,940.81	3,524.33	13,416.48	3,413.60	
	2031 年	16,998.41	3,553.19	13,445.21	3,413.60	
	2032 年	17,056.01	3,582.36	13,473.65	3,413.60	
	2033 年	18,436.62	3,925.48	14,511.14	3,413.60	
	2034 年	18,436.62	3,941.62	14,495.00	3,413.60	
	2035 年	18,436.62	3,958.08	14,478.54	3,413.60	
	2036 年	19,865.47	5,005.51	14,859.96	3,413.60	
	2037 年	19,865.47	6,038.04	13,827.43	3,413.60	
	2038 年	19,865.47	6,054.99	13,810.48	3,413.60	
	2039 年	21,408.62	6,575.60	14,833.03	3,413.60	
	2040 年	21,408.62	6,593.23	14,815.39	3,413.60	
	2041 年	21,408.62	6,611.22	14,797.41	3,413.60	
	2042 年	23,075.23	7,173.15	15,902.08	3,413.60	
	2043 年	23,075.23	7,191.86	15,883.37	3,413.60	
	2044 年	23,075.23	7,217.27	15,857.96	5,388.30	
	2045 年	24,875.17	7,865.77	17,009.40	13,220.50	
	2046 年	12,437.59	3,604.37	8,833.21	109,539.00	
合计		374,280.04	99,769.57	274,510.47	188,392.00	

此外，考虑到收入变动以及成本变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

收入变动百分比	-10%	-5%	0%
覆盖倍数	1.33	1.40	1.46

以上考虑了预测收入在达到固定收入的 90%和 95%情况下覆盖倍数为 1.33 和 1.40。总体看，项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（四）还本付息现金流量预测

本次申请发行专项债券 120,000.00 万元，资本金 30,000.00 万元。2024 年 6 月已发行 2,000.00 万元，利率 2.53%，计划 2025 年发行 10,000 万元，其中本次发行 6,000.00 万元，计划 2026 年发行 108,000.00 万元，假设融资利率 2.85%（已发行部分按照实际利率计算），期限为 20 年，半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1‰估算。还本付息现金流量预测情况如下：

注：平均偿债覆盖率=(项目收入-项目运营成本)/(债券还本付息+其他还本付息)

还本付息现金流量预测表

单位：万元

1. 预测收入在达到固定收入 100%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期			运营期								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入												
1	资本金流入	13,960.00	10,884.80	5,155.20									
2	债券资金流入	2,000.00	10,000.00	108,000.00									
3	其他资金流入												
4	项目收入				10,949.22	12,538.08	14,126.94	16,940.81	16,998.41	17,056.01	18,436.62	18,436.62	18,436.62
小计	现金流入总额	15,960.00	20,884.80	113,155.20	10,949.22	12,538.08	14,126.94	16,940.81	16,998.41	17,056.01	18,436.62	18,436.62	18,436.62
二	现金流出												
1	建设期支出	15,932.70	20,681.70	111,172.60									
2	债券发行费用	2.00	10.00	108.00									
3	项目运营成本				2,060.08	2,451.07	2,842.35	3,524.33	3,553.19	3,582.36	3,925.48	3,941.62	3,958.08
4	其他还本付息												
5	债券还本付息	25.30	193.10	1,874.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60
小计	现金流出总额	15,960.00	20,884.80	113,155.20	5,473.68	5,864.67	6,255.95	6,937.93	6,966.79	6,995.96	7,339.08	7,355.22	7,371.68
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	5,475.54	6,673.41	7,870.99	10,002.88	10,031.61	10,060.05	11,097.54	11,081.40	11,064.94
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	5,475.54	6,673.41	7,870.99	10,002.88	10,031.61	10,060.05	11,097.54	11,081.40	11,064.94
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	5,475.54	12,148.94	20,019.93	30,022.81	40,054.42	50,114.47	61,212.01	72,293.41	83,358.35
	平均偿债覆盖率												

(续表)

序号	年度	运营期											合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	现金流入												
1	资本金流入												30,000.00
2	债券资金流入												120,000.00
3	其他资金流入												0.00
4	项目收入	19,865.47	19,865.47	19,865.47	21,408.62	21,408.62	21,408.62	23,075.23	23,075.23	23,075.23	24,875.17	12,437.59	374,280.04
小计	现金流入总额	19,865.47	19,865.47	19,865.47	21,408.62	21,408.62	21,408.62	23,075.23	23,075.23	23,075.23	24,875.17	12,437.59	524,280.04
二	现金流出												0.00
1	建设期支出												147,787.00
2	债券发行费用												120.00
3	项目运营成本	5,005.51	6,038.04	6,054.99	6,575.60	6,593.23	6,611.22	7,173.15	7,191.86	7,217.27	7,865.77	3,604.37	99,769.57
4	其他还本付息												0.00
5	债券还本付息	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	5,388.30	13,220.50	109,539.00	188,272.00
小计	现金流出总额	8,419.11	9,451.64	9,468.59	9,989.20	10,006.83	10,024.82	10,586.75	10,605.46	12,605.57	21,086.27	113,143.37	435,948.57
三	现金净流量	11,446.36	10,413.83	10,396.88	11,419.43	11,401.79	11,383.81	12,488.48	12,469.77	10,469.66	3,788.90	-100,705.79	88,331.47
1	当年现金净流入	11,446.36	10,413.83	10,396.88	11,419.43	11,401.79	11,383.81	12,488.48	12,469.77	10,469.66	3,788.90	-100,705.79	88,331.47
2	期末累计现金结存额	94,804.70	105,218.53	115,615.41	127,034.84	138,436.63	149,820.44	162,308.92	174,778.69	185,248.35	189,037.26	88,331.47	
		平均偿债覆盖率											1.46

2. 预测收入在达到固定收入 95%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期			运营期								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
—	现金流入												
1	资本金流入	13,960.00	10,884.80	5,155.20									
2	债券资金流入	2,000.00	10,000.00	108,000.00									
3	其他资金流入												
4	项目收入				10,401.76	11,911.18	13,420.59	16,093.77	16,148.49	16,203.21	17,514.79	17,514.79	17,514.79
小计	现金流入总额	15,960.00	20,884.80	113,155.20	10,401.76	11,911.18	13,420.59	16,093.77	16,148.49	16,203.21	17,514.79	17,514.79	17,514.79
二	现金流出												
1	建设期支出	15,932.70	20,681.70	111,172.60									
2	债券发行费用	2.00	10.00	108.00									
3	项目运营成本				1,878.78	2,250.23	2,621.94	3,269.82	3,297.24	3,324.95	3,650.91	3,666.24	3,681.88
4	其他还本付息												
5	债券还本付息（含发行费用）	25.30	193.10	1,874.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60
小计	现金流出总额	15,960.00	20,884.80	113,155.20	5,292.38	5,663.83	6,035.54	6,683.42	6,710.84	6,738.55	7,064.51	7,079.84	7,095.48
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	5,109.38	6,247.35	7,385.05	9,410.35	9,437.65	9,464.66	10,450.28	10,434.95	10,419.31
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	5,109.38	6,247.35	7,385.05	9,410.35	9,437.65	9,464.66	10,450.28	10,434.95	10,419.31
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	5,109.38	11,356.73	18,741.78	28,152.13	37,589.78	47,054.43	57,504.71	67,939.66	78,358.96
		平均偿债覆盖率											

(续表)

序号	年度	运营期											合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
—	现金流入												
1	资本金流入												30,000.00
2	债券资金流入												120,000.00
3	其他资金流入												
4	项目收入	18,872.19	18,872.19	18,872.19	20,338.19	20,338.19	20,338.19	21,921.47	21,921.47	21,921.47	23,631.41	11,815.71	355,566.04
小计	现金流入总额	18,872.19	18,872.19	18,872.19	20,338.19	20,338.19	20,338.19	21,921.47	21,921.47	21,921.47	23,631.41	11,815.71	505,566.04
二	现金流出												0.00
1	建设期支出												147,787.00
2	债券发行费用												120.00
3	项目运营成本	4,011.90	5,657.84	5,673.94	6,168.52	6,185.27	6,202.36	6,736.20	6,753.97	6,778.43	7,396.60	3,369.29	92,576.31
4	其他还本付息												0.00
5	债券还本付息	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	5,388.30	13,220.50	109,539.00	188,272.00
小计	现金流出总额	7,425.50	9,071.44	9,087.54	9,582.12	9,598.87	9,615.96	10,149.80	10,167.57	12,166.73	20,617.10	112,908.29	428,755.31
三	现金净流量	11,446.70	9,800.75	9,784.65	10,756.07	10,739.32	10,722.23	11,771.67	11,753.90	9,754.74	3,014.32	-101,092.59	76,810.72
1	当年现金净流入	11,446.70	9,800.75	9,784.65	10,756.07	10,739.32	10,722.23	11,771.67	11,753.90	9,754.74	3,014.32	-101,092.59	76,810.72
2	期末累计现金结存额	89,805.66	99,606.41	109,391.06	120,147.13	130,886.45	141,608.68	153,380.36	165,134.26	174,889.00	177,903.31	76,810.72	
		平均偿债覆盖率											1.40

3. 预测收入在达到固定收入 90%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期			运营期								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入												
1	资本金流入	13,960.00	10,884.80	5,155.20									
2	债券资金流入	2,000.00	10,000.00	108,000.00									
3	其他资金流入												
4	项目收入				9,854.30	11,284.27	12,714.25	15,246.73	15,298.57	15,350.41	16,592.95	16,592.95	16,592.95
小计	现金流入总额	15,960.00	20,884.80	113,155.20	9,854.30	11,284.27	12,714.25	15,246.73	15,298.57	15,350.41	16,592.95	16,592.95	16,592.95
二	现金流出												
1	建设期支出	15,932.70	20,681.70	111,172.60									
2	债券发行费用	2.00	10.00	108.00									
3	项目运营成本				1,697.48	2,049.38	2,401.53	3,015.31	3,041.28	3,067.54	3,376.34	3,390.86	3,405.68
4	其他还本付息												
5	债券还本付息	25.30	193.10	1,874.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60
小计	现金流出总额	15,960.00	20,884.80	113,155.20	5,111.08	5,462.98	5,815.13	6,428.91	6,454.88	6,481.14	6,789.94	6,804.46	6,819.28
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	4,743.21	5,821.30	6,899.12	8,817.82	8,843.68	8,869.27	9,803.02	9,788.49	9,773.67
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	4,743.21	5,821.30	6,899.12	8,817.82	8,843.68	8,869.27	9,803.02	9,788.49	9,773.67
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	4,743.21	10,564.51	17,463.63	26,281.45	35,125.13	43,994.40	53,797.42	63,585.91	73,359.58
	平均偿债覆盖率												

(续表)

序号	年度	运营期											合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
—	现金流入												
1	资本金流入												30,000.00
2	债券资金流入												120,000.00
3	其他资金流入												
4	项目收入	17,878.92	17,878.92	17,878.92	19,267.76	19,267.76	19,267.76	20,767.71	20,767.71	20,767.71	22,387.65	11,193.83	336,852.03
小计	现金流入总额	17,878.92	17,878.92	17,878.92	19,267.76	19,267.76	19,267.76	20,767.71	20,767.71	20,767.71	22,387.65	11,193.83	486,852.03
二	现金流出												0.00
1	建设期支出												147,787.00
2	债券发行费用												120.00
3	项目运营成本	3,725.65	4,570.28	5,292.90	5,761.45	5,777.32	5,793.50	6,299.24	6,316.09	6,339.59	6,927.43	3,134.21	85,383.05
4	其他还本付息												0.00
5	债券还本付息	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	3,413.60	5,388.30	13,220.50	109,539.00	188,272.00
小计	现金流出总额	7,139.25	7,983.88	8,706.50	9,175.05	9,190.92	9,207.10	9,712.84	9,729.69	11,727.89	20,147.93	112,673.21	421,562.05
三	现金净流量	10,739.67	9,895.04	9,172.42	10,092.71	10,076.84	10,060.66	11,054.87	11,038.02	9,039.82	2,239.73	-101,479.39	65,289.98
1	当年现金净流入	10,739.67	9,895.04	9,172.42	10,092.71	10,076.84	10,060.66	11,054.87	11,038.02	9,039.82	2,239.73	-101,479.39	65,289.98
2	期末累计现金结存额	84,099.25	93,994.29	103,166.71	113,259.43	123,336.27	133,396.93	144,451.79	155,489.82	164,529.64	166,769.37	65,289.98	
		平均偿债覆盖率											1.33

六、项目债券融资计划

（一）发行依据

1. 发行主体资格

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

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。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性

项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

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

3. 地方政府债务预算管理

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（一）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（二）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政

部门签订转贷协议。

4. 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点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）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。

（三）发行安排

专项债券计划发行金额为120,000.00万元，2024年6月已发行2,000.00万元，利率2.53%，计划2025年发行10,000.00万元，其中本次发行6,000万元，计划2026年发行108,000.00万元，发行期限为20年，假设融资利率为2.85%（已发行部分按照实际利率计算），半年付息，到期一次性偿还本金，发行费用按1%估算。

七、还款保障措施

（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，项目未来运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的本金和利息。经测算，本项目建设完成后，债券

发行期间运营期内预计可实现现金流入，扣除项目运营成本后，本项目可以达到资金平衡，运营收益足够覆盖本项目融资成本，实现偿债来源与融资自求平衡。

（二）落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（三）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

（四）最终保障措施

按《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应承担的还

本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过条件投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹资资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（五）本期专项债券投资者保护措施

1. 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

2. 项目实施主体在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。

3. 严格债券资金的使用管理。明确政府债券资金使用范围，规范政府债券资金拨付手续，及时建立政府债券资金使用台账等措施，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

八、本期专项债券资金管理办法

为规范地方政府专项债券资金管理，提高资金使用效益，特制定以下管理办法。

（一）预算管理

专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

增加专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。专项债券还本支出应当根据当年到期专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、专项债券对应项目收入应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（二）资金使用

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

（三）项目收入

项目收入是指专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专

项收入，包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入，扣除支付必需的项目运营成本外，应当全部纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还专项债券本息。项目主管部门、项目实施单位应切实做好项目收入管理。

（四）还本付息管理

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

（五）绩效管理

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

（六）部门职责

财政部门负责专项债券额度管理和预算管理工作；负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会

批准；组织做好债券发行、还本付息等工作，并按照专项债务风险防控项目主管部门负责督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。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。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。

（七）监督管理

财政和相关部门要加强对专项债券使用情况的监督检查，配合审计等部门做好对专项债券资金使用情况的审计等工作。项目主管部门应加强对本行业专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

九、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1. 工程项目管理方面的风险

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

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

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

(4) 发生工程事故的风险

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

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

2. 项目运营方面的风险

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

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

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

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

(二) 影响融资平衡结果的风险

1. 投资测算不准确风险

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

2. 利率波动风险

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

3. 流动性风险

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

(三) 项目风险管理措施

这些都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段实施单位将主要通过以下几点策略规避风险：

1. 工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

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

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

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

2. 运营方面的应对措施

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

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

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

3. 融资平衡结果方面的应对措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

（2）加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

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