

安徽省地方政府专项债券
来安县保障性租赁住房及配套工程
建设项目

总体实施方案

(本项目为续发行项目)

项目名称：来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目

财政部门：来安县财政局

主管单位：安徽来安汭河经济开发区管理委员会

实施单位：安徽来安汭河经济开发区管理委员会

编制时间：二〇二五年二月十九日

目录

目录.....	1
摘 要	4
总体实施方案	8
一、项目基本情况	8
（一）来安县概况	8
（二）项目编制依据	10
（三）项目编制原则	12
（四）项目建设背景	12
（五）项目建设基本情况	17
（六）项目建设方案	20
二、专项债券项目资金绩效管理事前绩效评估报告	42
（一）项目基本情况	42
（二）评估组织情况	43
（三）评估内容	45
（四）总体评估结论	65
（五）评估的相关建议	67
三、项目投资估算及资金筹措方案	67
（一）项目投资估算	67
（二）资金筹措方案	70

（三）项目建设计划及现状	71
四、项目收入及成本测算	75
（一）相关收费政策	75
（二）项目收入测算	76
（三）项目成本及费用测算	87
五、项目收益与融资平衡情况	92
（一）项目收益	92
（二）融资平衡情况	93
（三）压力测试	96
六、项目融资计划	96
（一）发行依据	96
（二）发行计划及债券还本付息计划	99
（三）信息披露计划	100
（四）专项债券投资者保护措施	101
七、资金管理方案	103
（一）主管部门及职责	103
（二）资金流入管理	104
（三）资金流出管理	105
（四）债券资金实行专户管理	106
（五）资金预算绩效管理	107
（六）专项债券资金的监督	108
（七）专项债券资金管理保障措施	109

八、专项债券全生命周期风险管理方案	110
（一）全生命周期风险管理架构	111
（二）专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	111
九、项目风险评估及控制措施	114
（一）影响项目施工、正常运营的风险及控制措施	114
（二）影响项目收益的风险及控制措施	117
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施	118
十、还款保障情况	120
（一）还款责任及保障	120
（二）项目资产管理	121
（三）项目收入管理	122

摘 要

为改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程，经来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建议书的批复》（来发改审批【2022】145 号）文件同意，由安徽来安汉河经济开发区管理委员会进行该项目的建设。

本项目建设地点位于安徽省来安县汉河镇境内，区域优越，交通便捷。

本项目位于安徽省滁州市来安县；拟建设 2 处保障性租赁住房，总占地面积约 146.2 亩，总建筑面积约为 236000 平方米。其中地块一位于朝阳路西侧，兴盛路北侧，占地约 76.2 亩，建筑面积约 11.6 万平方米，包含地上 9.1 万平方米，地下 2.5 万平方米；地块二位于二片区汤庄大道北侧，占地 70 亩，建筑面积约 12 万平方米，包含地上 9.3 万平方米，地下 2.7 万平方米。另完善周边道路临溪路北延，起于三道桥路，止于王桥路，总长 2100 米，红线宽 30 米。

本项目债券项目属于保障性安居工程项目；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求；同时，本项目建设符合国家《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》精神，符

合《来安城市总体规划（2016-2030 年）》；符合《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《“十四五”公共服务规划》、《关于大力发展保障性租赁住房业务的工作推动方案》、《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117 号）、《关于印发〈滁州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案〉的通知》（滁政办秘〔2022〕15 号）等相关规划文件的要求。

本项目建设完成后将极大改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程；同时完善了城市基础设施和人居环境，促进城市整体的发展建设，是来安县新型城镇化建设中的重要组成部分，对确保社会稳定有着积极的促进作用；同时本项目是针对来安县无房的中低收入群体提供保障房，能够有效平滑购房需求，缓解城市住房供需矛盾，控制过快上涨的房价，也有助于稳定市场预期。

本项目已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审初审意见的批复、规划选址意见的批复、环境影响登记表备案等前期工作；并于 2024 年 10 月取得了《开工令》并正式开工建设，根据项目建设规模，项目建设期 26 个月（不含前期工作），预计于 2026 年 12 月竣工验收。

根据来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（来发改审批【2022】164 号）文件和本项目《可行性研究报告》，本工程建设项目总投资 91,460.25 万元，包括：工程费用 73,667.95 万元，

工程其他费用 11,063.06 万元，基本预备费 4,636.27 万元，建设期利息 2,092.98 万元。

本项目总投资 91,460.25 万元，资金来源为政府性资金和债券融资。其中政府性资金 41,460.25 万元，占总投资的 45.33%；债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 54.67%。

本项目计划通过债券融资 50,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，拟于 2024 年获取融资 300.00 万元（根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本项目已于 2024 年 12 月安排了专项债券资金 300.00 万元），2025 年获取融资 30,000.00 万元（2025 年 1 月已发行专项债券 4,000.00 万元；本次申请专项债券额度为 5,000.00 万元），2026 年获取融资 19,700.00 万元，按半年计息，到期一次还本。根据本项目的具体情况，本项目债券的期限按照 15 年、对于 2024 年 12 月调整发行的债券利率按照实际发行利率测算，2025 年 1 月发行的债券利率按照实际发行利率测算，剩余未发行债券利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期及经营期的利息金额总计 28,731.45 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元。

本次已按照《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（皖财债【2021】1485）的文件要求，对“来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目”进行事前绩效评估。通过对本项目的执行率指标、成本指标、产出指标、效益

指标及满意度指标等 5 个方面绩效的全面评价，本项目绩效评价一级指标得分为 96 分。

本项目收入主要包括物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入，其中物业出租收入包括保障性租赁住房出租收入和配套商业用房出租收入。

本项目债券存续期内经营活动净现金流量为 97,547.90 万元，能够覆盖债券本息金额 78,731.45 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

当收入下降 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.14。当成本上升 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23。

综上，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

安徽省地方政府专项债券

来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目

总体实施方案

一、项目基本情况

(一) 来安县概况

1、区域情况简介

来安县地处安徽省东部，介于长江、淮河之间，环邻本省天长市、滁州市、明光市和江苏省盱眙县、六合区、浦口区。县城距离南京市区 60km、津浦铁路滁州站 18km、南京禄口国际机场 80km、沪宁洛高速公路来安出入口 5km，104 国道从南京长江大桥自东向西贯穿全境。县辖汉河镇地处苏皖交界，与南京高新技术开发区隔河相邻。全县总面积 1481 km²，耕地面积 71.3 万亩，辖 12 个乡镇，县经济开发区、汉河经济开发区两个省级经济开发区，130 个村，总人口 50 万。

来安公用设施齐全，县内有中小水库 105 座，蓄水量 4 亿 m³；电力供应充裕，两座 110 千伏变电所，供电容量可达 12 万千瓦安；西气东输的管道穿境而过，通往县城的输气管道正在建设安装；邮政通讯便捷，宽带网可以提供快捷宽带上网业务，移动电话全球通。

来安资源丰富，县境属北亚热带季风气候区，温暖湿润，

光照充足，雨热同季，四季分明，县境分布有 100 多种野生动物和 600 多种野生植物；粮食年生产能力可达 5 亿公斤，油料 5000 万公斤，蔬菜、瓜果、畜禽及水产品等产量可达 4 亿公斤，盛产大蒜、花红、雷官板鸭等土特产和蜈蚣、夏枯草等中药材；非金属矿藏储量大、品种多、品位高，主要有钾长石、膨润土、玄武岩、石英石等 20 多种，其中已探明的钾长石分布面积达 80 km²。境内风光旖旎，以“山、水、泉、洞、寺、岛”为特色，逐步形成景色各异的白鹭岛、孔雀寺、林桥生态农业游览区、半塔烈士陵园“三区一园”，对外开放。尊胜禅院至今保存有《红楼梦》作者曹雪芹祖父曹寅撰写的碑刻。

来安产业特色鲜明，投资环境优越，初步形成了绿色能源、精细化工、车辆配件、文具制造、商贸物流等特色产业集群。县经济开发区规划面积 50 km²，定位为国家级文具产业基地、省级硅能产业基地和“大滁城”重要的加工制造业基地；汭河经济开发区规划面积 100 km²，定位为省级车辆配件加工制造基地和商贸物流总部基地。公路四通八达，沪宁洛高速公路、104 国道和 312 省道贯穿境内，津浦铁路、合宁铁路和京沪高速铁路倚县而过；县城距南京禄口国际机场 80km，离津浦铁路滁州站仅 10km；内河航运有汭河港、水口港直达长江，航距 72km。来安县是南京“1 小时都市圈”的核心层，是江北的重要门户、安徽的东大门。

2、区域经济概况

(1) 来安县近年的经济情况

2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	392.2	411.9	400.12
地区生产总值（GDP）增速（%）	6.6	7.4	0.1
第一产业（亿元）	29.2	28.4	28.66
第二产业（亿元）	195.6	210.1	182.05
第三产业（亿元）	167.4	173.4	189.41
产业结构			
第一产业（%）	7.5	6.9	7.2
第二产业（%）	49.9	51	45.5
第三产业（%）	42.7	42.1	47.3
固定资产投资额增速	16.1%	-1.6%	-8.8%
进出口总额（万美元）	87045	85300	57100
社会消费品零售总额（亿元）	153.4	165.6	172
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	353.51	396.73	420.31
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	428.22	490.22	526.79

数据来源：来安县统计局

(2) 来安县近年的财政收支及债务情况

2022-2024 年财政收支及债务情况表

年份	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算总收入（亿元）	25.43	28.02	29.0065
一般公共预算支出（亿元）	42.76	49.55	50.1589
政府性基金收入（亿元）	23.92	18.10	11.3251
政府性基金支出（亿元）	47.19	35.11	26.3462

2024 年省财政厅下达我县政府债务限额 1290948.45 万元。
其中：一般债务限额 221040.45 万元、专项债务限额 1069908 万元。截止 2024 年底，我县政府债务余额 1282880.05 万元，其中：一般债务余额 216737.05 万元、专项债务余额 1066143 万元。

数据来源：来安县财政局

(二) 项目编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》;

2. 《中华人民共和国城乡规划法》;
3. 《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》;
4. 《安徽省人民政府关于加强城镇基础设施建设的实施意见》(皖政〔2019〕64号);
5. 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号);
6. 《安徽省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》(皖政办秘〔2021〕117号);
7. 《滁州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案》(滁政办秘〔2022〕15号);
8. 《滁州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
9. 《来安县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》
10. 《来安县城市总体规划(2016-2030年)》;
11. 《来安县 2022 年度国有建设用地供应计划》;
12. 《建设项目环境保护管理条例》国务院令第 253 号;
13. 《投资项目可行性研究指南》国家发改委计办投资[2002]15 号通知;
14. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
15. 项目相关资料、数据等;

16. 项目其他相关法律、法规、规范及标准等。

（三）项目编制原则

1. 可行性研究报告的编制范围、编制深度等满足有关规定要求。

2. 工程建设应符合国家现行基本标准、规范和规定。

3. 建设必须遵守国家有关法律、法规，以及国家有关卫生工作的政策，正确处理需要与可能、现状与发展的关系，合理确定项目的建设标准，做到规模适宜、功能适用、装备适度、经济合理、安全卫生。

4. 立足滁州市来安城市发展的总体目标和规划布局，根据国家宏观政策、保障性租赁住房的特点及发展趋势，实事求是，量力而行，总体规划，同步实施的原则。

5. 注重结合地方实际，以规划为指导，近期需求和远期预测为基础，与滁州市来安城市发展相协调。

（四）项目建设背景

1. 政策指引层面：上升至国家战略，政策指导保租房发展

保障性租赁住房是“十四五”时期住房发展的重点，成为缓解大城市新市民青年人住房困难问题的重要途径。去年以来，从中央到地方陆续出台多项利好政策，助推保租房发展。政策日渐完善下，全国保租房建设如火如荼。

2021 年 3 月，“十四五”规划纲要出台，首次提出“以人

口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”；2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，首次明确了以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体住房保障体系顶层设计，对发展保障性租赁住房所需的基础制度及支持政策作出规定，成为我国保障性租赁住房建设的纲领性文件；2021年8月，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住建部明确，“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点；2021年12月，多部门联合出台《“十四五”公共服务规划》，要求人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房。与此同时，中央经济工作会议再次强调要坚持房住不炒的定位，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设；2022年两会也强调加快发展保障性租赁住房。保障性租赁住房已上升至国家战略，国家层面的政策陆续出台指导保租房加快发展。

2. 租赁供应方面：加大土地支持力度，多渠道增加供应

2021年国办发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出土地支持政策，明确可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、非居住存量房屋和新供应国有建设用地五种建设用地，采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式，多渠道筹集房源。

地方政府在发布保障性租赁住房实施意见中，明确加大保租房土地供应，支持利用集体经营性建设用地、企事业单位自

有闲置土地、产业园区配套用地等多种类型的土地建设保障性租赁住房，支持新建、改建、存量盘活等多种方式筹建保租房。从目前各地出台保租房实施意见和落地项目来看，在支持供应方式上，因城施策特征明显。

从中央到省级再到市级的保租房实施意见基本完成，未来区县级保租房建设规划方案或将陆续出台。

3. 资金支持方面：财税金融齐发力，支持保租房发展

大力发展保租房必将离不开对市场主体的资金支持，自去年以来，国务院、财政部、发改委、银保监会等部门均出台了资金政策支持保租房发展，包括财政补贴、税费减免、金融支持等方面。

2021 年 6 月，国家发改委下发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，首次将保障性租赁住房纳入到试点申报项目名单，今年 1 月份，又发布《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》，完善税收政策；2 月份，银保监会分别同央行、住建部联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》和《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，鼓励银行业金融机构、银行保险机构加大保障性租赁住房金融支持力度。建设银行表示加大对各地分行保障性租赁住房贷款的 KPI（关键绩效指标）考核力度，国家开发银行印发《关于大力发展保障性租赁住房业务的工作

推动方案》等；3 月份，证监会发文《深入推进公募 REITs 试点，进一步促进投融资良性循环》，表示要抓紧推动保障性租赁住房公募 REITs 试点项目落地。沪深交易所随后表示，高度重视保障性租赁住房公募 REITs 试点工作，积极支持专业化、规模化的住房租赁企业开展试点，深入调研了多地的多家保障性租赁住房企业。

4. 市场监管方面：重视工程质量，开展监测评价工作，推进政策有效落实

国家出台多项政策支持保障性租赁住房发展，为保证支持政策落地和规范市场发展，2021 年 10 月，住建部会同发改委等多部门联合印发了《关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》，围绕确定发展目标、落实支持政策、建立工作机制、严格监督管理、取得工作成效等五个方面开展监测评价，并明确了具体内容及评分标准。2022 年 2 月，住建部印发《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知》，从防水、防噪、室内空气健康等 8 个方面划定了保障性住房工程质量常见问题防治的底线要求。对推进保租房有效落地，帮助更多人青年人实现住有所居和行业健康发展具有重要意义。

加快发展保障性租赁住房，有利于缓解住房租赁市场结构性供给不足。自去年以来，支持保障性租赁住房发展的政策从中央到地方紧锣密鼓地出台。

目前，中央层面支持保租房发展的政策大框架基本完成，

后续地方政府将结合本地情况及保租房推进过程中遇到的问题，出台各项支持和规范保障性租赁住房发展的细化政策，促进保障性租赁住房市场健康发展。相信在政策措施不断完善下，保租房建设将加速进行，助力更多人实现安居乐业。

5. 地方政府层面：安徽省政府、市政府等均出台了相应的政策支持

2021 年 12 月 28 日，安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117 号），文件明确要求：“全面贯彻党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。政府通过土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道保障，加快发展保障性租赁住房，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。到 2025 年，新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到 30%以上。”

2022 年 5 月 17 日，滁州市人民政府办公室《关于印发〈滁州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案〉的通知》（滁政办秘〔2022〕15 号），明确提出“以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，按照省第十一次党代会、市第七次党代会部署，紧紧围绕市委

市政府确定的“5688”目标和“五五愿景”，立足新发展阶段，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房民生属性，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。加快发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人等住房困难，“十四五”期间全市计划筹集建设保障性租赁住房2.3万套（间）。”

综上，本项目的建设符合国家、省、市的相关规划要求，有利于改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程。

（五）项目建设基本情况

1. 项目名称

来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）

2. 项目建设规模及内容

本项目位于安徽省滁州市来安县；拟建设2处保障性租赁住房，总占地面积约146.2亩，总建筑面积约为236000平方米。其中地块一位于朝阳路西侧，兴盛路北侧，占地约76.2亩，建筑面积约11.6万平方米，包含地上9.1万平方米，地下2.5万平方米；地块二位于二片区汤庄大道北侧，占地70亩，建筑面积约12万平方米，包含地上9.3万平方米，地下2.7万平方米。另完善周边道路临溪路北延，起于三道桥路，止于王桥路，总

长 2100 米，红线宽 30 米。

其中地块一是面向的对象是城镇住房、收入困难家庭，该部分位于朝阳路西侧，兴盛路北侧，占地约 76.2 亩，建筑面积约 11.6 万平方米，包含地上 9.1 万平方米，地下 2.5 万平方米；具体经济指标如下：

项目	单位	数量	备注
总规划用地面积	m ²	50800	约 76.2 亩
总建筑面积	m ²	116000	含地下及地上不计容面积
地上总建筑面积	m ²	91000	含地上不计容面积
地上计容建筑面积	m ²	89540	
其中	住宅建筑面积	m ²	83540
	活动中心面积	m ²	4000
	商业建筑面积	m ²	2000
地上不计容建筑面积	m ²	1460	
其中	社区管理用房	m ²	600
	物业管理用房	m ²	340
	配电房	m ²	520
地下总建筑面积	m ²	25000	
总建筑密度	%	23	
综合容积率	—	1.76	
绿地率	%	33.4	
停车位	个	766	
其中	地上停车位	个	56
	地下停车位	个	710 含充电桩 71 个

地块二面向的对象是住房困难的新市民、青年人，不设收入线门槛，帮助他们解决阶段性住房困难；该部分位于汤庄大道北侧，占地 70 亩，建筑面积约 12 万平方米，包含地上 9.3 万平方米，地下 2.7 万平方米；具体经济指标如下：

项目	单位	数量	备注
总规划用地面积	m ²	46666.67	约 70 亩
总建筑面积	m ²	120000	含地下及地上不计容面积
地上总建筑面积	m ²	93000	含地上不计容面积
地上计容建筑面积	m ²	90700	
其中	住宅建筑面积	m ²	87700
	商业建筑面积	m ²	3000
地上不计容建筑面积	m ²	2300	

项目		单位	数量	备注
其中	社区管理用房	m ²	600	
	物业管理用房	m ²	360	
	配电房	m ²	520	
	养老用房	m ²	320	
	文体等配套用房	m ²	500	
地下总建筑面积		m ²	27000	
总建筑密度		%	22	
综合容积率		-	1.94	
绿地率		%	31.8	
停车位		个	842	
其中	地上停车位	个	72	
	地下停车位	个	770	含充电桩 77 个

3. 项目建设地点

本项目建设地点位于安徽省来安县境内，区域优越，交通便捷；各子项目建设地点详见上述“2. 项目建设规模及内容”。

4. 项目实施主体暨建设单位

本项目实施主体暨建设单位为安徽来安汉河经济开发区管理委员会，具体情况如下：

统一社会信用代码	113411226726215554
机构名称	安徽来安汉河经济开发区管理委员会
机构类型	机关
法定代表人	王敏香
登记管理部门	中共来安县委机构编制委员会办公室
住所	安徽省滁州市来安县汉河经济开发区江浦路 2 号

5. 项目建设工期及现状

本项目已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审初审意见的批复、规划选址意见的批复、环境影响登记表备案等前期工作；并于 2024 年 10 月取得了《开工令》并正式开工建设，根据项目建设规模，项目建设期 26 个月（不含前期工作），预计于 2026 年 12 月竣工验收。

（六）项目建设方案

1、建筑设计

（1）设计依据

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- 2) 《民用建筑设计通则》(GB50352-2005);
- 3) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014);
- 4) 《城市给水工程规划规范》(GB50282-98);
- 5) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2000);
- 6) 《城市电力规划规范》(GB50293-1999);
- 7) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-98);
- 8) 《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006);
- 9) 《建筑抗震设防分类标准》(GB50223-2008);
- 10) 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);
- 11) 《住宅设计规范》(GB50096-2011);
- 12) 《住宅建筑规范》(GB50368-2005);
- 13) 《安徽省保障性住房建设标准》(DB34/1524-2011);
- 14) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2002);
- 15) 《来安县城市总体规划(2016-2030年)》;
- 16) 国家有关居住规划设计和住宅设计规范
- 17) 项目其他相关标准规范等。

建筑形式以合院形式为主，建筑整体性强，结合地形布局错落有致。户型设计上充分考虑了现代住宅建筑的生活流线，

合院之间划分成多层次的空间序列，通过吹拔空间、露台等空间形式与外部环境空间相互呼应，地下室采光井有效的保证了地下室的采光与通风。

（2）建筑单体

1）住宅楼设计

住宅单体设计顺应现代城市居民生活水平不断提高的要求，户型平面功能充分考虑人性化的需求，动静分区、洁污分区、入口设过渡空间，三明设计（明厨、明厅、明厕）、增加储藏空间及住宅节能、智能化的趋势和要求在设计中均有相应的考虑。本项目安置房主要由高层住宅楼组成，户型结构有多种。

2）配套商铺及公共服务用房设计

公共建筑主要包括沿街商服建筑，公建单体设计注重在满足不同类建筑使用功能的同时，尽可能将现代建筑设计的新技术、新理念和新方法融入其中，如建筑功能的多样性与适应性、建筑节能、新型建筑材料的使用等。考虑地块位置的重要性及商业价值，建筑功能布局以尽可能提高地块的土地利用价值为主，同时考虑布置商业内街等适应城市未来发展需要的公共建筑。

（3）立面设计

社区采用传统社居概念，将中国传统地院落文化与西方流行的设计元素相结合。整个社区布置以高层建筑为主。建筑形式采用现代主义建筑风格，重新追寻技术美与人情味的和谐统

一，使居住者情感回归于安静与自然。立面风格以三段式和构架的方式，使建筑物既有古典建筑的神韵，又不乏现代建筑的气质。淡雅的色彩，夸张的水平线

脚，挺拔秀气的竖线条，打破了外轮廓的单调感觉，使住宅立面更富于层次感，整幢建筑极具时代韵律，显得典雅端庄又不失轻盈、秀丽。这一切构建了一个有情趣的、有地方特色的多样化的城市空间。立面细部刻画精致而不繁杂，完整和谐的整体格局与精心设计的建筑细节充分体现居住建筑在走向理性的同时，又注重对人性的全面关怀。在追求居住区舒适度与品味的同时，确定了小区独特的建筑风格。

（4）竖向交通

本项目多层建筑竖向交通以楼梯为主，高层建筑以楼梯和电梯相结合。

（5）无障碍工程

依据《无障碍设计规范》GB50763-2012 要求，在小区内道路、建筑入口、电梯等部位均设置无障碍设施，住户的 4%设计成可改造为无障碍住户的户型。居住区各级道路的人行道纵坡小于 2.5%，其他道路和组团绿地按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》的相关要求进行设计防滑地面和盲道等设施；住宅楼主入口除台阶外均设坡度不大于 1:12 的坡道；电梯厅、轿厢内均考虑残疾人能够方便使用；小区内公共卫生间设有配套的残疾人侧位。配套公建设无障碍坡道。

（6）消防系统

1）设计依据

①国家及安徽省滁州市现行的有关规范，规定；

②《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

③《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2001）；

④《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005。

2）消防工程

小区设结合路网设置消防车道，宽度不小于 4m，转弯半径不小于 9m，防火间距大于 6m。

（7）安保工程

1）整个小区进行统一管理，夜间设安保巡逻保证小区环境安全。

2）各幢住宅单元入口门厅安装对讲系统，安设防盗电子门，每户均安装防盗门加强单元防盗能力。

（8）建筑装饰

1）室外装饰

项目区室外装饰根据外立面设计要求装饰，见下表：

室外装饰一览表

项目	做法	备注
散水	细石砼	
入口台阶	花岗石面	
残疾人坡道	花岗石面	
住宅屋面	上人屋面，泡沫砼保温层	
外墙	煤矸石烧结空心砖	膨胀玻化微珠保温砂浆
配套商业及公建屋面	不上人屋面，泡沫砼保温层	

2) 室内装饰

项目区室内装饰色彩运用要具有人文气息的典雅而丰富的视觉效果，唤起人们心中对以往亲切、优雅、悠闲的纯粹生活的感觉。

住宅建筑装修表

部位	楼地面	内墙	顶棚	踢脚	备注
户内、居室	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	
公用走道、电梯厅、楼梯间	防滑地砖	釉面砖	白色乳胶漆		
厨房、卫生间	防滑地砖	釉面砖防水	白色乳胶漆		
电梯机房层	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	
设备用房	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	
自行车库、坡道	细石砼	白色防霉涂料	白色防霉涂料	水泥砂浆	
地下汽车库	混凝土地坪漆	白色防霉涂料	白色防霉涂料	水泥砂浆	
阳台	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	

商铺及配套公建建筑装修表

部位	楼地面	内墙	顶棚	踢脚	备注
商铺内部	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	
电梯厅、楼梯间	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	
卫生间	防滑地砖	釉面砖防水	白色乳胶漆		
电梯机房层	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	
设备用房	水泥砂浆	白色乳胶漆	白色乳胶漆	水泥砂浆	

2、结构工程

(1) 设计依据

《工程结构可靠性设计统一标准》(GB50153-2008)

《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008)

《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)

《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015年版)

《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)

《钢结构设计规范》(GB50017-2017)

《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016年版)

《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)

《建筑地基处理技术规范》(JGJ79-2012)

《建筑桩基技术规范》(JGJ94-2008)

《工程建设标准强制性条文》

《混凝土异形柱结构技术规程》(JGJ149—2017)

现行国家有关规范、规程及安徽省地方标准、规定

(2) 建筑安全等级及抗震设防标准

1) 《根据工程结构可靠性设计统一标准》(GB50153-2008) 的规定, 本工程设计基准期为 50 年, 结构的设计使用年限为 50 年, 建筑结构安全等级为二级。

2) 根据《建筑抗震设防标准分类标准》(GB50223-2008) 的规定, 本工程抗震设防类别: 乙类建筑。

3) 根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016 年版) 的规定, 本工程抗震烈度为 6 度设防。设计基本地震加速度值为 0.05g, 设计地震第一组, 建筑场地类别为 II 类, 多层建筑地基基础设计等级为丙级。

(3) 结构体系

多层建筑、商业和公共配套建筑为框架结构, 抗震等级为三级; 住宅部分高层采用剪力墙结构, 抗震等级为二级。结构设计使用年限为 50 年, 结构安全等级为二级, 抗震设防烈度为 6 度, 设计基本地震加速度值为 0.05g, 属第一组, 抗震设防类别为丙类, 抗震等级为三级。商业部分地基基础设计等级丙级。

(4) 结构荷载

根据建筑设计和使用要求，主要设计（使用）荷载为：

地面的粗糙度为 B 类，风荷载体形系数取 $\mu_s=1.4$ ，风载风振系数和风压高度变化系数按《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）要求取值。

基本风压： $W_0=0.35\text{kN/m}^2$ ，地面粗糙度按 B 类考虑。基本雪压： $S_0=0.60\text{kN}$ ，均为五十年一遇。

楼层部位使用功能活荷载标准值表

序号	使用部位	活荷载标准值 (KPa)
1	地下室顶板	5
2	地下停车库及车道	4
3	餐厅、卧室、客厅、厨房、活动室	2
4	卫生间、住宅阳台	2.5
5	电梯机房	7
6	商铺、合用前室、消防疏散楼梯	3.5
7	上人屋面	2
8	不上人屋面	0.7

(5) 基础工程

住宅采用筏板基础，具体待场地地质勘查报告后决定。

(6) 主要材料

1) 混凝土：梁、板、柱均为 C25~C35；基础、承台均采用 C35 混凝土。

2) 钢筋：-- I 级 HPB300，--III 级 HRB400。

3) 砌体：煤矸石空心砖容重 $\leq 10\text{KN/m}^3$ ；煤矸石实心砖容重 $\leq 19\text{KN/m}^3$ ：

一层地面以下采用 200mm 厚煤矸石实心砖；

外墙采用煤矸石空心砖，除注明外，厚度 200mm；内隔墙采用 200mm 厚、120mm 厚的煤矸石空心砖；分户墙采用 200 厚煤矸石空心砖。

3、公辅工程

(1) 给排水工程

1) 设计依据

《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)(2009 年版)

《建筑设计防火规范》(GB50016—2014)(2018 年版)

《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014)

《室外给水设计规范》(GB50013—2018)

《室外排水设计规范》(GB50014—2006)(2016 年版)

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067—2014)

2) 设计内容

给水系统

污水系统

雨水系统

3) 用水量

①用水量标准(最高日用水量标准): 住宅: 200L/人·日·
 $K_h=2.5$

绿化用水定额(最高日): 2.0L/(m²·次)

道路浇洒用水定额(最高日): 2.0L/(m²·次) 未预见水

量：按 10%计。

②消防用水量

室内消防用水量为 15L/S。

4) 给水系统

①根据规划给水从各安置点就近的市政管网接入，主管径设计为 DN150。

②给水分区：由市政压力直接供给。

③道路每隔 120m 左右设地上式消火栓 1 个，每个流量 15L/s

5) 污水系统

①根据规划室外雨污分流，区内各单体污废合流。粪便污水经化粪池初处理后排入区内污水管网，污水管网根据地形就近组织排入市政污水管网。

②污水排水量约为给水量的 85 %。

6) 雨水系统

①根据规划雨污分流。路面雨水根据地形就近组织排入小区内道路雨水管，最终排至市政雨水管网。

②暴雨强度公式： $q=2989.3(1+0.671\lg P)/(t+13.3)$
0.8 升/秒·公顷

$Q=\Psi \cdot F \cdot q$ ，其中暴雨重现期 P 取 2 年， Ψ 为径流系数取 0.5 ~ 0.7，F 为面积 (ha)。

③地面径流系数：

各种屋面、混凝土和沥青路面	$\phi = 0.85 - 0.95$
大块石铺砌路面或沥青表面处理的碎石路面	$\phi = 0.55 - 0.65$
级配碎石路面	$\phi = 0.40 - 0.50$
干砌砖石或碎石路面	$\phi = 0.35 - 0.40$
非铺砌土路面	$\phi = 0.25 - 0.35$
公园或绿地	$\phi = 0.10 - 0.20$
综合系数	$\phi = 0.6$

(2) 电气工程

1) 设计依据

《供配电系统设计规范》GB50052-2009

《民用建筑电气设计规范》JGJ16-2008

《低压配电设计规范》GB50054-2011

《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010

《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版)

《建筑照明设计标准》GB50034-2013

2) 设计范围

本设计承担此项目各单体照明及配电、动力配电、消防设施配电系统、防雷与接地系统、通讯、电视、对讲、消防报警等系统。

3) 供电设计

负荷等级：院区内均为高层建筑，安防监控为二级负荷（自带备用电源），其余用电负荷均为三级。

供电系统：设置一个总配变电所及四个分变电所。

规划采用一路 10KV 市政电源进线，供电方案由供电部门审批后实施。

4) 照明设计

①选用绿色、节能、环保型光源。日光灯均选用 T5 型灯管，所有日光灯、节能灯均采用电子镇流器，功率因数大于 0.9。根据建筑物的情况，分别采取集中控制与分区、分组控制相结合的方式。

②室外照明设路灯及草坪灯，采用时间控制器或光电控制器统一控制的方式。

5) 线路敷设

由 10KV 开闭所至各分变电所变采用 YJV22-10KV 型交联聚乙烯铜芯电缆穿管埋地敷到之处敷设。

由各分变电所至各用电单元采用 YJV22-1KV 型电力电缆穿管以放射方式埋地敷设。

6) 弱电设计

根据小区需要设置完善的智能化系统，含以下内容：

①安全防范子系统

通过在居住区周界、重点部位与住户室内安装安全防范的装置，并由居住区物业管理中心统一管理，提高居住区安全防范水平，含住宅报警装置、访客对讲装置、周边防越报警装置、闭路电视监控装置、电子巡更装置等子系统。

②管理与监控子系统

设自动抄表、车辆出入与停车管理、紧急广播与背景音乐、物业管理计算机系统、设备监控系统等子系统，便于物业管理人员对小区的监控与管理。

③信息网络子系统

小区内设置完善的信息网络系统，主要含电话网、有线电视网、宽带接入网、控制网、家庭网等子系统。

各主要单体弱电设计：

住宅：设有有线电视、综合布线（电话、计算机网络等）、小区联网型的可视对讲（带防盗、报警、紧急呼叫等功能）等系统。使住户的生活更加安全、方便、舒适。

（3）燃气设计

1）气源

按照城市规划，本地块天然气城市天然气站直接供应。

2）调压站

本地块规划在小区内设有调压站一座，实现低压供气。

3）管线布置

管线采用枝状布置，沿道路在车行道以外埋地敷设。

（4）小区交通设计

项目设有车行和人行两套道路系统，基本实现了人车分流。

车型系统分别设置主次入口，在小区内环通。采用更为经济的道路形式，取消了组团级道路，采用了由小区路直接进户

的形式，节约了道路用地，提高了小区绿化率。

另外，利用了退界距离设置路边停车的形式。在交通方式上最大限度地组织人与车分流的交通体系，并提供足够数量、使用方便的停车场地，结合小区内高层住宅组团，设置了地下停车库，并结合地面泊车组团内的机动车利用小区级道路和宅间道路就近停放。

步行系统以广场为休闲和集散中心，行人和自行车同时可沿小区内景观轴渗透到每个组团，在花丛掩映中回家。步行系统步移景异，充满了诗情画意。

（5）环境设计

1）绿地系统与生态规划

规划设计中贯通的“绿轴”结合步行系统形成绿化景观轴线逐级向各个街坊渗透，以达到“出门见绿”、“出门见水”的生态人居环境。

绿地系统由集中绿化、组团绿化、宅前绿化、立体绿化组成。集中绿地分层次向组团和宅前延伸成为末节，即保持环境及视觉的连续性，又使绿化系统形成一个非常自然的生态整体。

绿化景观系统的立意在于“还绿于民”，与自然和谐，重视居住环境的生态效益。绿化形式上有草地、灌木、乔木和垂直绿化，结合水面、室外活动场地和景观环境小品，形成点、线、面、体多样化丰富的绿色生态环境。

2）景观设计

社区景观体系的创造不仅考虑使用功能及其艺术性需求，注重景观的文化和社会性塑造，这也是现代社区景观设计的趋势，本项目以

山水城市为统一的景观设计理念，构筑社区的景观系统，此外，通过各种特色文化景观小品，如主题雕塑、构架广场、观景栈道，亲水平台等广场有机接合对社区景观的点缀，为社区景观体系的塑造提供了深层的文化内涵。

多层次景观体系的塑造。多层次室外开敞空间系统为景观体系的塑造创造了较好的条件，本方案力求充分结合步行空间系统，结合空间的场所特征，创造不同层次的景观空间。“社区景观空间的创造，既不拘泥于生硬的轴线景观，也不过分强调传统园林景观，而是将现代景观设计手法与中国传统自然园林设计手法相接合，即做到自然景观与人工景观的结合。

3) 植物选择与配置

①优选乡土树种，选择生长稳定、观赏价值高的乔木种类，并配选萌芽力强、花期长、耐修剪、易管理的花灌木及地被植物。借用重新塑造的地形，充分发挥植物造景，创造一个十分自然优美的人工环境。

②采自然式的配植方式，树成丛，花成片及大面积的草坡，以桐树、枫香，樟树为基调并配植杜鹃、芍药等品种。草坪上适当孤植、丛植，以利蔽荫，坡地以常绿、落叶丛植成林。

③借植物的高度，形成隔离带，以植物树冠形成新的空间

轮廓线，以弱化建筑的轮廓线，同时，在小区内部开阔地带，植物加地形，共组空间，综合地创造景观，以达到规划设计所要求的空间艺术效果。

4) 雕塑

雕塑设置形式统一设计，具有体现小区主题功能，同时具有地方特色及时代感。

①休息座椅：结合树池、花坛、草地设置。在一些开敞空间及建筑的凹角空间设置，为公众提供休息、交往空间。

②垃圾桶、邮筒等设施应按有关规范间隔设置，具体布置时，宜与街道其它设施统一考虑，造型宜简洁，易于清洗。

4、道路工程

1) 主要设计规范和技术标准

《城市道路工程设计规范》（2016年版）

《城市道路交叉口设计规程》（CJJ152-2016）

《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）

《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2016）

《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）

《公路沥青路面设计规范》（JTGD50-2017）

《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）

《公路路基设计规范》（JTGD 30-2015）

《污水综合排放标准》（GB8978-2017）

《城市排水工程规划设计规范》（GB50318-2017）

2) 道路设计要求

①道路路幅应综合考虑机动车、非机动车、行人交通需求和交通安全;

②道路建设应按规划确定的各类市政管线位置一次建设到位;

③相关绿化、路灯、消防栓等道路附属设施随道路建设同步实施;

④统一设置道路交通标志、标牌、标线、隔离设置等交通安全设施。

3) 纵断面设计

①纵断面设计的原则

纵断面设计的主要依据为相关等级道路规范指标值, 如最小坡长、最小半径、最小竖曲线长度等;

依据城市竖向控制规划控制标高并结合现状地形和相交道路高程情况;

为保证行车安全舒适, 纵坡宜缓顺, 起伏不宜频繁;

纵断面设计应对沿线地形和排水要求综合考虑;

充分考虑道路空间线形的特点, 做好平面线形与纵断面线形的组合设计, 避免不适当的组合;

在满足控制高程要求前提下, 考虑道路沿线地形变化, 减少对生态环境的破坏;

减少土石方量, 节约工程费用。

②本项目道路纵断面：最大纵坡及最小纵坡以根据最终勘测数据所确定的设计数值为准。

4) 路面工程设计

路面设计原则以交通量为基础，适应道路服务功能要求，符合当地筑路材料供应状况，适应自然条件要求，技术成熟，性能优良、造价合理，注重对新工艺、新材料的选用。考虑目前沥青混凝土的普遍使用，以及沥青路面的优点，面层采用沥青混凝土。

本项目道路路面结构设计为：

4cm 细粒式沥青砼 AC-13 (C)；

粘层；

6cmAC-20 (C) 中粒式沥青混凝土；

铺玻璃纤维土工格栅；

封层 (ES-3)；

乳化沥青透层 (PC-2)；

18cm5%水泥稳定碎石基层 (压实度 $\geq 98\%$ ，其 7 天设计抗压强度 3.0 ~ 4.0MPa)；

18cm5%水泥稳定碎石基层 (压实度 $\geq 98\%$ ，其 7 天设计抗压强度 3.0 ~ 4.0MPa)；

20cm10%石灰土 (厂拌) 底基层 (压实度 $\geq 95\%$ ，其 7 天的设计抗压强度 $\geq 0.8\text{MPa}$)；

路基夯实 (设计抗压回弹模量 $\geq 32\text{MPa}$)；

结构层总厚为 66cm。

5) 路基工程设计

①路基设计原则

路基必须做到密实、均匀、稳定，路槽底面土基在不利季节不能处在过湿状态；

路基填筑材料应因地制宜，合理采用当地材料或工业废料；

路基设计应经济、耐用；

路基设计要注意环境保护要求，注意工程景观效果。

②地质概况

根据业主提供的钻探、原位测试及室内土工试验结果，将场区内埋深 10m 以浅地基土自上而下共分为 2 个工程地质层，现将其主要特征分述如下：

耕表土层（Q4m1）：灰黄色，稍紧密，成分以粘性土为主，夹大量植物根系。层厚 0.7~1.3m。层底标高 36.70~41.23m。

粘土层（Q3a1）：褐黄色，硬塑，夹钙质结核，具铁锰质浸染。无摇振反应，干强度中等-高，韧性中等-高，切面稍有光滑-光滑。该层未全部揭穿，最大揭露厚度 7.0m。

③路基清表

根据地质报告，①杂填土层（Q4m1）：灰黄-褐黄色，较紧密，稍湿，成分以粘性土为主，含少量建筑垃圾，局部富集，应全部清除。

④填方边坡

路基内的树根、草根、生活垃圾和建筑垃圾等必须清除，路基不得用腐殖土、垃圾土或淤泥填筑。填土不得有杂草、树根等杂质。

填土地段的表面不得有积水，并应保持适当干燥，填土层应分层夯实。每层填土厚度不应超过 30cm（压实厚度约为 20cm）。

⑤挖方边坡

挖方高度不大于 8m 时，边坡坡率为 1:1。挖方路基外侧地表水往路基汇集时，坡脚外 1 米设置临时土质排水边沟。

⑥路基填料

路基必须密实、均匀、稳定，应具有足够的强度。填土不得使用腐植土、生活垃圾土、淤泥，不得含草、树根等杂物，粒径超过 10cm 的土块应打碎。填方路基宜选用级配较好的粗粒土作为填料。用不同类填料填筑路基时，应分层填筑，每一水平层均应用同类填料；当用细粒土作填料时，若土的含水量超过最佳含水量两个百分点以上，应采用晾晒或掺入石灰、固化材料等技术措施，进行综合处理。掺石灰剂量一般为 4%~6%，根据现场实测土基含水量可做适当调整。

开挖路槽后选择质量较好的回填土，分层铺筑夯实。如一层压实达不到规定的压实度要求，必须分层压实。如发现与回填道路路基要求不符的土层时，在道路路基范围内必须全部清除后，再按要求重新换填碾压。施工时应严格按施工规范进行

回填碾压。

为了确保路基边坡压实度，其压实宽度每侧应宽出路基 50cm，待竣工验收进行削边坡，但路基设计宽度应确保不能变。地下水位较高或土质湿软地段的路基的压实度达不到规定时，可采用晾晒、换土、石灰处理等措施。

混凝土管、涵及 PVC 塑料管顶面填土厚度必须大于 50cm 方能上压路机。桥涵、管道沟槽、检查井、雨水口周围的回填土应在对称的两侧或四周同时均匀分层回填压（夯）实。填土材料宜采用砂砾等透水性材料或石灰土。分层最大的厚度必须与压实机具功能相适应。

路基压实度按重型压实标准，其压实度要求为：

路基压实度要求表

填挖类型	深度范围（cm）	压实度（%）	填料最小强度（CBR）（%）
填方	0～30	≥92	5
	30～80	≥92	3
	80～150	≥91	3
	>150	≥90	2
挖方	0～30	≥92	5
	30～80		3

附注：

- ①对应表中数字均以重型击实法求得的最大干密度为 100%。
- ②表列深度均为路槽底面算起。
- ③填方高度小于 80cm 时，原地面路下 0～30cm 范围内土的压实度不应低于表列挖方路段要求。土路基压实度不应低于表列挖方要求。
- ④表列深度范围均由路槽底算起，土路槽（路床）不得翻浆、软弹、起皮、波浪和积水等。

⑦路基处理设计

根据岩土工程勘察报告地基岩土构成分析，场地土层①杂

填土层（Q4m1）：灰黄-褐黄色，较紧密，稍湿，成分以粘性土为主，含少量建筑垃圾，局部富集，应开挖清除。

路床处理：

一般填方段路床：机动车道范围内，清表后分层填筑素土至机动车道路床顶面下 30cm，若路床顶下填土厚度小于 30cm，需反挖至 30cm 后，采用 6%石灰土填筑，压实度必须满足规范要求。

一般挖方段路基：机动车道开挖至机动车道路床顶面下 30cm 后，采用 6%石灰土填筑，压实度必须满足规范要求。

6) 河道堤防

①施工方案概述

防洪沟基础用液压反铲开挖，人工配合整平，手扶式电夯夯实处理。砂浆采用滚筒式搅拌机拌合，农用车运输，人工入仓。块石人工捡拾、冲洗，5 吨工程车运至工作面，分堆堆存。浆砌石人工砌筑，人工勾缝处理。

②施工布置

施工用电从项目部二级配电柜接电，现场配置配电柜，电缆用防水电缆。施工用水用 5T 水罐车拉水，现场设置小型储水桶。施工道路利用场区道路。

③施工方法

A、测量放线

施工前与测量工程师联测地形，联测数据作为施工计量和

验收的数据。现场施工放样用全站仪放样，高程控制用水准仪控制。施工前将防洪沟开挖轮廓线进行放样，并每 20m 用木桩进行标识，白灰撒线。开挖完成后，砌筑浆砌石前在渠底放样中线，并带高程，然后有现场技术员将中线引致河道两侧，用木桩每 10m 进行打桩作为浆砌石线性控制的基准。

B、基础开挖与处理

基础开挖用液压反铲开挖，人工配合整平。反铲开挖分段开挖施工，反铲倒退开挖，将开挖料堆集在河道一侧，反铲开挖完成后，人工根据放样和设计高程进行基础整平，整平后用手扶式电夯逐段夯击密实，并按照取样批次进行现场取样。初检、复检完成后通知现场监理工程师进行验收，验收合格后进行下道工序施工。

④浆砌石砌筑

A、石料

人工挑拣块石，并冲洗干净，由 5 吨工程运至作业面上。严禁风化、带泥的块石入仓。

B、浆砌石砌筑

基础验收合格后进行浆砌石砌筑，砌筑前先根据放样线性进行挂线，控制线性和高程，挂线完成后开始砌筑。砌筑采用坐浆法，砌筑前先铺筑 3cm 厚的砂浆，找平基础，然后码放块石，块石要求咬茬，面石超外侧，一层块石铺筑完成后，用砂浆填缝，要求砂浆饱满，块石之间缝隙与砂浆结合紧密，并用

砂浆将该层找平再进行下层块石铺筑。一段河道完成后，进行人工勾缝，勾缝前将缝间浮浆清理干净，并用水进行湿润，勾缝密实，勾缝宽度后厚度均匀，美观。

⑤养护

采用洒水养护方法，水用水罐车拉运，人工洒水，要求砌筑完浆砌石持续洒水养护不少于 15 天。对低温时段施工的浆砌石用草帘覆盖，并洒水养护。

二、专项债券项目资金绩效管理事前绩效评估报告

（一）项目基本情况

1、政策依据

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）中“贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险”的文件精神，我们按照《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（皖财债【2021】1485）的文件要求，对“来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目”进行事前绩效评估。

2、项目背景

为改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来

安县以人为核心的新型城镇化建设进程，经来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建议书的批复》（来发改审批【2022】145号）文件同意，由安徽来安汉河经济开发区管理委员会进行项目的建设。

3、项目概况

（1）项目名称：来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）

（2）建设期限：本项目从前期工作开始到竣工验收，建设工期为42个月。

（3）债券期限：15年。

（4）项目类型：保障性安居工程-保障性租赁住房。

（二）评估组织情况

1、评估总体思路

为了确保按时完成绩效评价任务，规范评价工作行为，我们本着“目标明确、边界清晰、简明有效、易于操作”的工作原则，认真研究制定了本项目专项债券资金绩效管理事前绩效评估工作方案，对评价对象及目的、评价依据、评价方式方法、评价程序、评价范围、评价指标、评价进度安排、评价专家的组成、评价报告形式等问题予以明确规定。

2、评估方法

（1）绩效评价指标体系的确定

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法

法》的通知》（财预〔2021〕61号）、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（皖财债【2021】1485）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）等文件精神，遵循客观、公正规范、透明的原则，本次主要从项目实施的必要性、公益性、收益性、项目建设投资的合规性与项目成熟度、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测的合理性、债券资金需求的合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标的合理性等方面加以评价，其中绩效目标主要从该项目的执行率指标、成本指标、产出指标、效益指标、满意度指标等方面来分解绩效目标，包括5个一级指标，10个二级指标，34个三级指标。

（2）绩效评价专家的遴选

根据委托方要求，结合本次评价工作的业务特点，我们选择了长期从事审计、评价工作的工程和财务专家，以及从事工程咨询的专家参与了评价工作。在评价工作开始之前，我们还对评价专家进行了专项培训，使他们在此次评价工作中较好地掌握了评价的内容、方法和工作要求。

（3）绩效评价方法的选择

本次评价以本项目为评价对象，采用了资料审查、实地查看、综合评价等评价方式，使用了比较法、目标评价法、专家评判法、因素分析法等绩效评价方法。

绩效评价工作组深入项目现场，先集中审查项目资料，包

括项目前期相关批复文件、项目可行性研究报告、前期工作相关合同等。同时，为了了解项目计划实施安排以及建成后预计使用效果等情况，对相关人员进行深入的访谈。

3、评估程序

具体实施的评估程序如下：

- （1）接受培训，明确评估重点；
- （2）成立评估小组；
- （3）走访项目单位，现场踏勘，收集相关资料；
- （4）拟定项目评估方案；
- （5）组织实施内部评议，撰写评估报告；
- （6）根据各方反馈意见修改完善报告。

（三）评估内容

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》中“贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险”的文件精神，我们按照《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》的文件要求，对“来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目”进行了事前绩效评估。具体如下：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

- 1) 项目的建设是实现住有所居，促进共同富裕的重要途径

保障性租赁住房建设，一方面，通过扩大政策保障范围、培育租赁市场等方式，扩大中小户型的住房供给，抑制租金上涨。另一方面，针对无房的中低收入群体提供保障房，能够有效平滑购房需求，缓解城市住房供需矛盾，控制过快上涨的房价，也有助于稳定市场预期。

进一步而言，保障性租赁住房建设，在推动全体人民住有所居的基础上，将最终服务于共同富裕的战略目标。未来，随着城市新青年逐步纳入住房保障范围，长期来看有助于降低居民杠杆，释放消费潜力，加快经济内循环。同时，租赁住房的发展，将进一步推动住房回归居住属性，促进经济增长方式转变为以制造业为重心，在高质量发展中促进共同富裕。

2) 项目的建设是调整产业结构、促进地区经济增长的需要

保障性租赁住房的建设，是扩大城市经济对农村经济的带动和辐射效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要；是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决“三农”问题的需要。

保障性租赁住房的建设不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；

可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

3) 项目的建设是满足居民不断提高的生活质量水平的需要

随着我国经济的快速发展，人民收入水平的不断提高，对生活质量的要求也与日俱增，其中环境质量的改善是提高生活质量和生活水平最主要的内容。项目的建设有利于居民生活环境和生活质量的改善和提高，有利于人民精神生活的健康发展，有利于提高政府的形象，增强对党和政府的向心力。

4) 项目的建设是提升来安县城城市形象，提升和完善城市功能的需要

过去的“十三五”期间，随着基础设施继续改善和强化，将极大地缩短来安县与长三角一体化区域中心城市之间的距离，有利于更好地接受各区域的辐射和带动，实现特色农业、现代物流、旅游等产业的联动发展。通过保障性租赁住房建设，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，有利于政府扩大招商引资范围，用不同的方法，不同的路径，提高招商力度，让更多的外地外资企业来此入驻，以进一步促进城市产业规模的壮大。

5) 项目的建设是构建来安县和谐社会，维护社会稳定的需

要

近年来，来安县坚持以人为核心的城市发展理念，加快完善基础设施建设，不断提升城市形象和品质，着力改善生态环境质量，打造一个宜居宜业的良好人居环境，增强人民群众的幸福感和安全感。项目的建设既是扩大内需、增加有效投资的重要举措，也是改善民生、优化城市功能的基础性工作，人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，维护了来安县的社会稳定与和谐。

综上所述，本项目的建设符合《来安城市总体规划（2016-2030年）》，并有利于拉动来安县及周边城市的经济增长，是来安县经济建设的客观要求，将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；本项目的建设不仅可以改变城市脏、乱、差形象，改善居民居住环境，同时可以完善城市配套设施、节约土地、盘活土地资源、促进地区经济增长，是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。因此，本项目的建设是非常必要的。

（2）项目的公益性

根据《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备的通知》（皖财债〔2022〕118号）文件精神，专项债券资金要围绕党中央、国务院和省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略和重点项目，重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市

政和产业园区基础设施、国家重大战略、保障性安居工程等领域，项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

本项目债券项目属于保障性安居工程项目；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

（3）项目的收益性

根据相关文件精神，新增专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域，项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

本期债券项目属于保障性安居工程类项目，建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

1) 社会效益

①通过论证分析，本项目建设符合国家《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目

标的建议》精神，符合《来安县城市总体规划（2016-2030年）》，项目的建设有利于改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程。

②本项目的建设是来安县经济社会发展的客观要求，项目建成后，完善了城市基础设施和人居环境，促进城市整体的发展建设，是来安县新型城镇化建设中的重要组成部分，对确保社会稳定也有着积极的促进作用。

③本项目建成后，将针对来安县无房的中低收入群体提供保障房，能够有效平滑购房需求，缓解城市住房供需矛盾，控制过快上涨的房价，也有助于稳定市场预期。进一步而言，本项目的建设，在推动全体人民住有所居的基础上，将最终服务于来安县共同富裕的战略目标。未来，随着城市新青年逐步纳入住房保障范围，长期来看有助于降低居民杠杆，释放消费潜力，加快经济内循环。同时，租赁住房的发展，将进一步推动住房回归居住属性，促进经济增长方式转变为以制造业为重心，在高质量发展中促进共同富裕。

④本项目的建设是保护土地和节约土地资源的行动体现，有利于优化投资环境、促进经济持续发展。

⑤本项目的建设完成后，将形成第三产业的“催化剂”，催生交通运输、物资流通、商业贸易、邮政电信、文化娱乐及其他相关产业的跟踪发展，使之成为经济发展的生力军；

⑥巩固来安县的城市形象，协助改善道路沿线的居住环境和投资环境，有利于展示来安县建设的良好形象，有效促进城市的建设；随着保障性租赁住房建设的加速进行，将助力更多人实现安居乐业，同时完善了当地基础设施建设，也推动了城市配套功能不断完善，为改善城市功能、提升城市形象奠定了基础。

⑦本项目的建设，可以在解决就业和农村剩余劳动力方面起到了桥梁纽带作用。市场的产业聚集效应非常明显，可以带动交通运输、物资流通、商业贸易、邮政电信、文化娱乐及其他相关产业的集聚，为当地社会带来大量的就业机会。

2) 经济效益

通过本项目的实施，有利于改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程。经计算，本项目在债券存续期可实现直接经营收入合计81,830.30万元（不含政府补助），具有一定的经济效益。

综上所述，本项目建设与滁州市来安县的社会和经济发展水平相适应，符合国家和地方有关发展规划和产业政策，符合广大群众的利益，具有显著的社会效益和经济效益

2、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

项目已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预

审初审意见的批复、规划选址意见的批复、环境影响登记表备案。具体如下：

1) 2022 年 7 月 1 日，来安县发展和改革委员会作出《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建议书的批复》【来发改审批（2022）145 号】，同意建设来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建设。

2) 2022 年 7 月 14 日，来安县自然资源和规划局作出《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目用地预审和选址规划初审意见》，该项目选址与用地性质符合《汉河镇城市总体规划（2016-2030 年）2019 年修改》和汉河镇土地利用总体规划。

3) 2022 年 7 月 14 日，来安县发展和改革委员会作出《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》【来发改审批（2022）164 号】，同意建设来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目。

4) 2022 年 7 月 14 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号为 202234112200000045 号。

综上，本项目已经按照相关政策要求，进行了前期各项报批手续。

（2）项目成熟度

1) 政策支持

通过论证分析，本项目建设符合国家《中共中央关于制定

国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》精神，符合《来安县城市总体规划（2016-2030 年）》，符合《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《“十四五”公共服务规划》、《关于大力发展保障性租赁住房业务的工作推动方案》、《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117 号）、《关于印发〈滁州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案〉的通知》（滁政办秘〔2022〕15 号）等相关规划文件的要求。

2) 当地政府高度重视

来安县委、县政府高度重视本项目的建设。

3) 资金有保障

项目总投资 91,460.25 万元，资金来源为申请专项债资金和自筹资金，项目建设单位为安徽来安汭河经济开发区管理委员会，属政府投资行为，资金来源有保障。

4) 本项目建设在交通、电力、通信、供水等基础市政设施方面得到有力的保障和支持，建筑原材料、设备、施工技术等各种条件也得到充分的保证；项目的建设规模与需求相适应，选址科学，工程技术方案合理；

5) 本项目符合当地各利益群体的利益关系，适合现有的技术条件和地区文化水平，具有很好的社会适应性。

综上，本项目功能定位准确，建设规模合理、建设方案可行、建设条件具备、投资估算合理、融资方案可行，财务经济

指标较好，项目建设具有良好的经济效益和社会效益，故本项目建设是可行的，项目是成熟的。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为地方政府财政资金和债券融资。其中财政资金投入 41,460.25 万元，占总投资的 45.33%。本项目实施主体及建设单位为安徽来安汉河经济开发区管理委员会，属政府投资行为。同时来安县县委、县政府高度重视这一重大的民生工程项目的建设，所以本项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）本项目收入包括物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入，各类收入测算有政策文件作依据、市场价格行情作参考，本次收入预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理的区间内。

（2）本项目成本包括项目经营成本、税金及附加、折旧摊销、财务成本、债券发行费用及所得税费用，其中经营成本主要包括人员工资及福利费、水电费、修理维护费用和其他费用等。

不同的成本费用项目采用不同的方法进行测算，有关键参数的确定过程及具体依据，有可靠的数据来源与历史数据、行业数据、宏观经济运行状况。

综上，本项目的收入测算方面依据充分，成本测算方面因素考虑周全，不重不漏，不同的成本费用项目采用不同的方法进行测算，相关数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

因此本次项目的收入、成本及得出的收益预测是谨慎性的、合理的。

5、债券资金需求合理性

（1）债券资金需求规模符合相关政策要求

1) 本项目总投资 91,460.25 万元，资金来源为地方政府财政资金和债券融资。其中财政资金投入 41,460.25 万元，占总投资的 45.33%；债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 54.67%。

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

综上，本项目的资本金比例为 45.33%（>20%），债券融资（外部融资）比例为 54.67%（<80%），符合相关政策要求。

2、项目预期收益对债券本息覆盖率满足要求

本项目债券存续期内经营活动净现金流量为 97,547.90 万元，能够覆盖债券本息金额 78,731.45 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

当收入下降 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本

覆盖倍数为 1.14。当成本上升 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23。项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

因此，本项目的发债规模适当、债券资金需求合理。

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

本项目计划通过债券融资 50,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，拟于 2024 年获取融资 300.00 万元（根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本项目已于 2024 年 12 月安排了专项债券资金 300.00 万元），2025 年获取融资 30,000.00 万元（2025 年 1 月已发行专项债券 4,000.00 万元；本次申请专项债券额度为 5,000.00 万元），2026 年获取融资 19,700.00 万元，按半年计息，到期一次还本。根据本项目的具体情况，本项目债券的期限按照 15 年、对于 2024 年 12 月调整发行的债券利率按照实际发行利率测算，2025 年 1 月发行的债券利率按照实际发行利率测算，剩余未发行债券利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期及经营期的利息金额总计 28,731.45 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元。

本项目经营期内的债券利息、需偿还的债券本金、经营活动净现金流量、累计经营活动净现金流量和偿还债券本息后的累计净现金流情况如下表所示：

年度/ 项目	债券利息	债券本金	债券本息和	经营期经营活动净现金流量	累计经营期经营活动净现金流量	偿还债券本息后的累计净现金流
2028 年	1,915.43	-	1,915.43	4,453.66	4,453.66	2,538.23
2029 年	1,915.43	-	1,915.43	5,093.44	9,547.11	5,716.25
2030 年	1,915.43	-	1,915.43	5,574.21	15,121.32	9,375.03
2031 年	1,915.43	-	1,915.43	6,094.55	21,215.88	13,554.16
2032 年	1,915.43	-	1,915.43	6,171.15	27,387.03	17,809.88
2033 年	1,915.43	-	1,915.43	6,428.45	33,815.49	22,322.91
2034 年	1,915.43	-	1,915.43	6,428.45	40,243.94	26,835.93
2035 年	1,915.43	-	1,915.43	6,704.57	46,948.52	31,625.08
2036 年	1,915.43	-	1,915.43	6,704.57	53,653.09	36,414.22
2037 年	1,915.43	-	1,915.43	7,000.50	60,653.60	41,499.30
2038 年	1,915.43	-	1,915.43	7,000.50	67,654.10	46,584.37
2039 年	1,915.43	-	1,915.43	7,314.93	74,969.04	51,983.88
2040 年	1,911.52	300.00	2,211.52	7,314.93	82,283.97	57,087.30
2041 年	1,347.80	30,000.00	31,347.80	7,651.96	89,935.94	33,391.46
2042 年	394.00	19,700.00	20,094.00	7,651.96	97,587.90	20,949.43
合计	26,638.48	50,000.00	76,638.48	97,587.90	97,587.90	20,949.43

项目建设期的利息及债券发行费用由资本金进行支付，项目经营期的利息及债券本金由项目经营期的经营活动净现金流加以偿付。项目经营期的债券本息和为 76,638.48 万元，累计经营活动净现金流量为 97,587.90 万元，偿还债券本息后的累计净现金流为 20,949.43 万元，故项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划具备可行性。

（2）偿债风险点

1）项目施工及正常运营的风险及应对措施

主要包括自然环境和施工条件、来源于施工方的风险因素、来源于设计单位的风险因素、来源于供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故、技术风险、投资风险。

控制措施：合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点；在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员要具有丰富的工程施工经验，并具有类似工程的管理和施工经验；设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议；将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量；项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明；工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材，机械设备等方面应作足够的投入；正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备、合理使用。特别是保证工人及管理人员的工资及时发放和对物资设备商的及时付款。落实安全生产制度，

实施责任管理，将安全管理贯穿于施工的全过程，重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制；为了降低技术风险，设计方面应选择优秀的设计队伍，加强技术问题研究和攻关，进一步完善设计、优化设计；选择优秀的施工单位，工程建设管理中应加强合同的风险管理，利用合同约束进行风险控制；要加强工程监理和提高施工质量；除进行工程、设备、人身事故等保险外，还应通过保险机制减轻风险损失；运行阶段，加强各个项目、设备等设施的管理、监测和维护；尽快与主要材料商和设备供应商签订保证的协议；选择有经验的施工队伍以保证工期和质量。

2) 影响项目收益的风险及应对措施

主要包括经营风险、市场风险、财务风险

经营风险的控制措施：建立健全各项规章制度：建立完善成本管理体系能够有效的控制和预防经营风险。

市场风险的控制措施：1) 规范内部管理，固化运作流程，实现对经营流程各环节的优化和控制，提高管控水平，降低经营风险。2) 建立科学、实时、准确的成本核算系统和统计分析系统，满足经营分析、绩效考核和管理决策需要。3) 实现全过程的客户关系管理，密切客户联系，科学进行客户需求和行为分析，提高客户满意度和忠诚度。4) 优化人力资源管理，提升组织能力确保战略实施。

财务风险的控制措施：1) 使项目尽快产生收入，提高资产

盈利能力，降低投资风险。2) 加强对资金运行情况的监控，最大限度地提高资金使用效率；实施财务预决算制度。

3) 影响融资平衡结果的风险及应对措施

主要包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险和流动性风险。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况并进行压力测试，对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围；可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险，若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险；若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券等。

综上，本项目的偿债风险点揭示全面准确，风险控制措施得当，风险可控。

7、绩效目标合理性

(1) 绩效目标是项目预计在一定期限内达到的产出和效果，绩效性评估主要评估本项目绩效目标的明确性、合理性及可实现性；绩效指标与来安县经济社会发展规划、部门职能及事业发展规划的契合度，包括项目的预期产出效益和效果是否符合正常业绩水平；产出目标与效益目标的关联性、匹配性和逻辑性；依据绩效目标设定的绩效指标和目标值是否清晰、细化、可衡量等。通过事前绩效评估，为项目实施后或开展的绩效跟

踪评价和后评价提供衔接依据。

（2）本项目从该项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等效益指标，服务对象满意度、员工满意度等满意度指标等方面的绩效来分解目标。

（3）本项目绩效目标清晰明确、科学合理，效果指标体现了各项法律法规等文件精神，符合各专项规划要求，与财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）的内容密切相关，基本涵盖了从投入和过程管理到项目完工验收决算的整个项目实施过程，包括工程进度时效、产出数量、质量、成本等产出目标，以及项目实施后的社会效益和环境效益等个性化分解目标及其指标目标值。

本项目设置的绩效指标可以通过清晰、可衡量的指标值予以体现，绩效目标符合客观实际，且与项目实施内容相匹配。

综上，本项目绩效目标的设置是合理的，具体绩效指标及目标值设置情况如下：

新增债券项目绩效目标表

项目名称	来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目	使用领域	保障性安居工程			
主管部门	安徽来安汭河经济开发区管理委员会	项目实施单位	安徽来安汭河经济开发区管理委员会			
项目属性	以前年度延续性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 2022 年新增项目 <input type="checkbox"/>					
项目期限	2024 年 10 月至 2041 年 12 月					
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：91460.25 万元					执行率分值 (10)，得分值 (10)
	其中：1. 政府专项债券资金：50000 万元					
	2. 其他财政拨款资金：41460.25 万元					
	3. 除财政拨款外的其他资金：0 万元					
总体目标	目标 1：按质按量完成所有工程建设内容，在预计的工期内完成项目建设；					
	目标 2：改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值	分值权重 (90)，得分 (85)
	成本指标	经济成本指标	指标 1：进度款	按时按进度支付进度款	3	2
			指标 2：投资管控	建立动态投资管控机制，对项目支出进行有效审核	3	3
			指标 3：债券资金管理	债券资金管理符合要求，能够合理、合规的使用债券资金	3	3
			指标 4：项目总投	项目完成后，总支出是符合项目预期，项目支出合法合规，符合手续要求	3	2
			指标 5：运营成本	运营期成本的有效控制，制度完善，符合行业标准	2	2
		社会成本指标	指标 1：对居民生活影响	有关部门做好解释、引导工作，有效降低影响	2	2
			指标 2：保障房源分配使用情况	实际发放补贴户数 ≥ 计划发放数量	4	4
			指标 3：基础设施条件的配合度	积极协调解决问题，不出现非正常停工	2	2
	产出指标	数量指标	指标 1：完成 2 处保障性租赁住房	总建筑面积约为 236000 平方米，其中一处建设面积 11.6 万平方米，包含地上 9.1 万平方米，地下	8	8

来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目总体实施方案

项目名称	来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目		使用领域	保障性安居工程		
主管部门	安徽来安汉河经济开发区管理委员会		项目实施单位	安徽来安汉河经济开发区管理委员会		
				2.5 万平方米; 一处建筑面积 12 万平方米, 包含地上 9.3 万平方米, 地下 2.7 万平方米		
			指标 2: 配套基础道路建设	配套道路完成临溪路北延建设, 总长 2100 米, 红线宽 30 米	4	4
			指标 3: 配套车位建设	停车位合计 1608 个 (其中地下停车位 1480 个、地上停车位 128 个)	3	3
		质量指标	指标 1: 工程质量	合格	2	2
			指标 2: 设备质量	合格	2	2
			指标 3: 资金使用效率	> 90%	3	3
		时效指标	指标 1: 进度计划	项目需要编制完整的施工进度计划。	2	2
			指标 2: 施工进度	施工进度需要符合施工进度计划。	3	2
			指标 3: 完工时间	项目按时完工。	2	2
			指标 4: 持续稳定运营	预期债券存续期内项目持续稳定运营情况	3	3
			指标 5: 按时还本付息	按规定按时还本付息	3	3
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 收入实现率	收入实现性 > 90%	2	2
			指标 2: 区域经济发展积极影响	对周边区域发展的带动情况预估	2	2
		社会效益指标	指标 1: 来安县城镇户籍困难群众住房条件改善情况	改善明显	4	4
			指标 2: 对房价和租金的抑制平滑作用	区域租赁上涨率不超过 5%, 房价上涨得到有效控制	3	3
			指标 3: 公共基础设施可持续性	公共服务能力提升。	1	1
		生态效益指标	指标 1: 节约资源	项目建成后集约了相应资源。	2	2
			指标 2: 综合开发利用	项目建设符合辖区内总体开发利用要求。	2	2
			指标 3: 生态建设	项目建设符合生态文明建设要求。	2	2
			指标 4: 城市形象	得到有效提升	2	2
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 受益区群众满意度	满意率须达到 90%及以上	2	2
			指标 2: 服务价格	满意率须达到 90%及以上	2	2

项目名称	来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目		使用领域	保障性安居工程		
主管部门	安徽来安汭河经济开发区管理委员会		项目实施单位	安徽来安汭河经济开发区管理委员会		
			指标 3: 公租房已保障对象满意度	满意率须达到 90%及以上	2	2
			指标 4: 交通便捷程度	满意率须达到 90%及以上	2	2
			指标 5: 生产、生活环境	满意率须达到 90%及以上	2	2
			指标 6: 社会满意度	满意率须达到 90%及以上	3	2
	得分小计				90.00	86.00
	项目绩效评价总得分				100	96

（四）总体评估结论

1、项目的总体产出和效果

本项目建设完成后，将完成 2 处保障性租赁住房的建设，总占地面积约 146.2 亩，总建筑面积约为 236000 平方米。其中地块一位于朝阳路西侧，兴盛路北侧，占地约 76.2 亩，建筑面积约 11.6 万平方米，包含地上 9.1 万平方米，地下 2.5 万平方米；地块二位于二片区汤庄大道北侧，占地 70 亩，建筑面积约 12 万平方米，包含地上 9.3 万平方米，地下 2.7 万平方米。另完善周边道路临溪路北延，起于三道桥路，止于王桥路，总长 2100 米，红线宽 30 米。

项目建成后将极大改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程；同时完善了城市基础设施和人居环境，促进城市整体的发展建设，是来安县新型城镇化建设中的重要组成部分，对确保社会稳定有着积极的促进作用；同时本项目是针对来安县无房的中低收入群体提供保障房，能够有效平滑购房需求，缓解城市住房供需矛盾，控制过快上涨的房价，也有助于稳定市场预期。

2、绩效评价得分情况

通过对本项目的执行率指标、成本指标、产出指标、效益指标及满意度指标等 5 个方面绩效的全面评价，本项目绩效评价一级指标得分为 96 分，具体如下：

绩效评价得分表

项 目	执行率指标	成本指标	产出指标	效益指标	满意度指标	得分合计
标准分值	10	22	35	20	13	100
评价得分	10	20	34	20	12	96

3、总体结论

综上，经评估，我们认为本项目的实施是必要的、具有一定的公益性和收益性；本项目已经按照相关政策要求，进行了前期各项报批手续，建设投资合规；项目的建设是可行的、比较成熟的；项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的；项目的收入、成本、收益预测是谨慎性的、合理的；发债规模适当、债券资金需求合理；项目能使用于还本付息的资金稳定性有充分保障，偿债计划是可行性的；偿债风险点揭示全面准确，风险控制措施得当，风险可控；绩效目标的设置清晰明确、科学合理。

通过对该项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标等效益指标，服务对象满意度等满意度指标的评价；本项目的建设将极大改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程；同时完善了城市基础设施和人居环境，促进城市整体的发展建设，是来安县新型城镇化建设中的重要组成部分，对确保社会稳定有着积极的促进作用；同时本项目是针对来安县无房的中低收入群体提供

保障房，能够有效平滑购房需求，缓解城市住房供需矛盾，控制过快上涨的房价，也有助于稳定市场预期，具有显著的社会效益、经济效益和生态效益。

（五）评估的相关建议

针对上述的本项目偿债风险点，我们提出以下建议：

1、本项目为新建项目，建议建设单位进一步完善相应的规章制度，对项目的职责分工、计划管理、工程项目前期（立项、设计、审批、招标等方面）、工程项目建设（质量控制、工程监理、信息管理、组织协调、工程变更、进度控制、安全生产和文明施工、投资控制等方面）、资金管控、项目竣工（竣工验收、资料归档、工程移交等方面）、审计决算、后期质量等各个环节进行监督管理，以确保项目规范实施、资金运行安全、使用高效。

2、建议项目主管单位和建设单位提前拟定合理妥善的过渡措施，以应对可能因工程变更或环境评估等不可预计情况导致的工期延误，将工程施工对项目预计投入使用时间的影响降到最低程度。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 编制依据

（1）投资估算依据

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);

《市政工程可行性研究投资估算编制办法》;

《安徽省建设工程工程量清单计价规范》;

《安徽省建设工程消耗量定额综合单价》(2018年);

不同年份的价格材料均调至滁州市2022年当月价格水平;

其他材料主要采用本地市场信息价,缺项材料价格参照同类工程并考虑了市场价格因素。

(2) 编制原则及方法

1) 建设单位管理费按照财政部关于<印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知>财建[2016]504号的相关规定计列。

2) 工程监理费按照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)的相关规定计列。

3) 工程勘察设计的费按国家发展计划委员会及建设部颁布的《工程勘察设计收费标准》2018年修订本规定并结合市场计取;

4) 环评费用按照《国家计委、国家环境保护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)的相关规定计列。

5) 施工图审查费:按合价房[2013]63号文规定并结合市场计取。

6) 基本预备费：本工程不计涨价预备费。

7) 其它费用依据相关收费标准取费。

2. 项目投资估算

根据来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（来发改审批（2022）164号）文件和本项目《可行性研究报告》，本工程建设项目总投资 91,460.25 万元，包括：工程费用 73,667.95 万元，工程其他费用 11,063.06 万元，基本预备费 4,636.27 万元，建设期利息 2,092.98 万元。具体情况如下：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	建设规模	单位	单价 (元)	总额 (万元)	备注
一	工程建设费用				73667.95	
(一)	保障性住房地块一				32016.03	
1	地上建筑				21690.80	
	住宅用房	83540.00	m2	2400	20049.60	
	商业建筑	2000.00	m2	2200	440.00	
	活动中心面积	4000.00	m2	2200	880.00	
	社区管理用房	600.00	m2	2200	132.00	
	物业管理用房	340.00	m2	2200	74.80	
	配电房	520.00	m2	2200	114.40	
2	地下建筑	25000.00	m2	3200	8000.00	
3	道路及场地硬化	22148.80	m2	580	1284.63	
4	室外环境工程	16967.20	m2	300	509.02	
5	综合管线工程	22148.80	m2	200	442.98	含燃气、给排水、雨污水管线
6	消防工程	22148.80	m2	40	88.60	含环卫设施
(二)	保障性住房地块二				33067.12	
1	地上建筑				22214.00	
(1)	住宅用房	87700.00	m2	2400	21048.00	
(2)	商业建筑	3000.00	m2	2200	660.00	
(3)	社区管理用房	600.00	m2	2200	132.00	
(4)	物业管理用房	360.00	m2	2200	79.20	
(5)	配电房	520.00	m2	2200	114.40	

序号	费用名称	建设规模	单位	单价 (元)	总额 (万元)	备注
(6)	养老用房	320.00	m2	2200	70.40	
(7)	文体等配套用房	500.00	m2	2200	110.00	
2	地下建筑	27000.00	m2	3200	8640.00	
3	道路及场地硬化	21560.00	m2	580	1250.48	
4	室外环境工程	14840.00	m2	300	445.20	
5	综合管线工程	21560.00	m2	200	431.20	含燃气、给排水、雨污水管线
6	消防工程	21560.00	m2	40	86.24	含环卫设施
(三)	周边配套道路建设				8584.80	
1	路基工程	63000.00	m2	600	3780.00	
2	路面工程	63000.00	m2	480	3024.00	
3	综合管线工程	2100.00	m	3200	672.00	
4	雨水工程	2100.00	m	1400	294.00	
5	污水工程	2100.00	m	1800	378.00	
6	通信、监控	63000.00	m	30	189.00	
7	照明工程	84.00	盏	14500	121.80	
8	交通工程及沿线设施	63000.00	m	20	126.00	
二	工程建设其它费用				11063.06	
1	征地拆迁	1	项		8000.00	
2	项目前期费用	1	项		90.75	
3	项目建设管理费用	1	项		399.26	
4	项目勘察设计费	1	项		809.36	
5	施工图审查费	1	项		22.37	
6	项目监理费	1	项		536.31	
7	工程造价费	1	项		567.33	
8	招标及其它咨询费	1	项		48.34	
9	场地准备及临时设施费	1	项		368.34	
10	工程保险费	1	项		221.00	
三	预备费	(一+二)*4%			4,636.27	
四	建设期利息				2,092.98	
五	总投资估算				91460.25	

(二) 资金筹措方案

1、资金来源

本项目总投资 91,460.25 万元，资金来源为政府性资金和债券融资。其中政府性资金 41,460.25 万元，占总投资的 45.33%；债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 54.67%。

2、项目分年度融资计划及财政资金投入情况

根据本项目的工程进度，项目分年度融资计划及财政资金投入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	资金筹措				
	财政资金	占投资比重	发债资金	占投资比重	合计
2024	597.59	66.58%	300.00	33.42%	897.59
2025	16,144.94	34.99%	30,000.00	65.01%	46,144.94
2026	24,717.72	55.65%	19,700.00	44.35%	44,417.72
合计	41,460.25	45.33%	50,000.00	54.67%	91,460.25

3、本次债券融资 50,000.00 万元所发生的本息，将通过本项目的物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入予以偿还。

（三）项目建设计划及现状

1. 项目实施进度安排

本项目已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审初审意见的批复、规划选址意见的批复、环境影响登记表备案等前期工作；并于 2024 年 10 月取得了《开工令》并正式开工建设，根据项目建设规模，项目建设期 26 个月（不含前期工作），预计于 2026 年 12 月竣工验收。

2. 项目现状

目前项目已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审初审意见的批复、规划选址意见的批复、环境影响登记表备案，并于 2024 年 10 月 26 日取得《工程开工令》。

3. 项目管理要求

(1) 项目的组织管理

1) 为加强项目建设项目的组织管理工作,项目单位成立项目领导小组,对项目建设实施组织管理。有关工作人员由领导小组调配安排。

2) 建设办公室专职负责本项目的立项、可研、设计、招标、施工各阶段的工作,同时负责与政府和有关主管部门的沟通和联系,确保项目顺利进行。严格遵守基建程序及有关法律法规。

3) 可聘请有资质的管理公司对工程进行阶段管理。

4) 对工程项目实施进程统筹安排,在建设过程中由项目建设办公室组织协调。

(2) 项目管理

本项目的核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、投资目标。因此,建设管理的内容相应包括质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理、安全管理及组织协调各方关系等。

1) 施工招投标制度

将本项目工程适当分解后,进行相应的施工任务发包。根据国家及省、市关于招投标的有关规定,本项目将采用委托招标与公开招标相结合的招投标组织形式。委托招标时,项目建设单位将委托具有相应资格的招标代理单位进行招标和编制招标文件及标底。施工招标时,选择质量好、信誉高、价格合理、

工期适当、施工方案可行的单位，并按照招标文件的要求及时将中标通知书送至中标单位，签订施工合同。

2) 工程建设监理制度

根据《中华人民共和国建筑法》，在本项目的建设过程中，实施建设监理制度，委托有相应资质的监理单位进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理。审核总监理工程师编制的项目监理的指导性文件，专业监理工程师编制的可具体实施和操作的业务文件。

3) 质量控制

首先，制定保证质量的各种措施，对承接项目任务的单位进行资质审核，对涉及质量的材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关方案进行审核。其次，对工程质量进行控制，对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术鉴证等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。最后，建立实施质量日记、质量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题。

4) 进度控制

首先，编制或审核项目实施总进度计划，审核项目阶段性进度计划，制定或审核材料供应采购计划，寻求出进度控制点，确定完成日期。其次，建立反映工程进度情况的日记，进行工程进度检查对比，对有关进度及时计算并进行签证，召开现场

进度协调会等。最后，并且在实施进度的计划的过程中，不断地落实纠偏措施，以确保进度计划的顺利进行。制定保证不突破总工期的措施，包括组织措施、技术措施、经济措施等。制定总工期突破后的补救措施，然后调整其他计划，建立新的平衡。

5) 投资控制

首先，进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。其次，定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析。完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。最后，审核信息制度，应在充分理解国家的有关调价范围和幅度的基础上，提出改进方案。

6) 安全控制

根据《中华人民共和国建筑法》、《建筑安全生产监督管理规定》、《安徽省建设管理条例》等国家、省有关法规，在施工过程中，建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

7) 合同管理

本项目合同主要包括勘察设计合同、施工合同以及建设工程相关的其他合同。其他合同包括买卖合同、租赁合同、担保合同、委托合同、承揽合同等。合同管理由合同的主要条款、

合同的订立和履行、合同的变更和解除、合同的违约责任等部分组成。按照本项目的规模和工期、项目的复杂程度、项目的单项工程的明确程度等，选择合同的具体类型、使用条款等。

8) 竣工验收

在接到施工单位的交工报告后，及时组织初验。建设项目全部建成后，由项目单位以及当地投资、规划、建设、交通、消防、环保等其他部门的专业技术人员和专家组成的验收委员会验收项目，签发竣工验收报告。

(四) 资金使用计划

本项目总投资额为 91,460.25 万元，其中 2024 年计划使用资金 897.59 万元，2025 年计划使用资金 46,144.94 万元，2026 年计划使用资金 44,417.72 万元。具体的资金使用计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	建设投资	债券利息	合计
2024 年	893.67	3.92	897.59
2025 年	45,577.31	567.63	46,144.94
2026 年	42,896.29	1,521.43	44,417.72
合计	89,367.27	2,092.98	91,460.25

四、项目收入及成本测算

(一) 相关收费政策

1. 国家发改委、建设部联合颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
2. 国家现行的财税制度以及有关行业标准、法规；

3. 其他相关资料。

(二) 项目收入测算

1. 收入预测分类

(1) 收入预测分类

本项目收入包含物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入，其中物业出租收入包括保障性租赁住房出租收入和配套商业用房出租收入。


1) 项目收费价格标准预测说明

收入类别	价格标准预测说明					
物业出租收入	<p>本项目建设 2 处保障性租赁住房；一部分面向的对象是城镇住房、收入困难家庭；一部分面向的对象是住房困难的新市民、青年人，不设收入线门槛，帮助他们解决阶段性住房困难；其中面向城镇住房、收入困难家庭部分保障性租赁住房的可出租面积为 87,700.00 m²；面向住房困难的新市民、青年人部分保障性租赁住房的可出租面积为 83,540.00 m²；两处保障性住房配套建设的商业用房面积合计为 5,000.00 m²；该部分建成后全部可对外出租；考虑到项目的一定发展期，本次首年（2027 年）出租率按照 70%确定，2028 年按照 80%确定，2029 年按照 90%确定，2030 年及以后年度按照 95%确定。</p> <p>(1) 保障性租赁住房收入的测算说明</p> <p>根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117 号）、滁州市人民政府办公室《关于印发滁州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（滁政办秘〔2022〕15 号）等文件的要求；保障性租赁住房租金不得高于同地段、同品质市场租赁住房租金的 90%；同一项目市场租金和保障性住房租金应当同比例调整，年度租金变化不超过 5%。</p> <p>根据上述，并考虑到各项物业性质、配置及需求对象的需求差异，不同对象的租金单价等确定情况如下：</p> <p>1) 对于面向的对象是城镇住房、收入困难家庭的租赁住房参照来安县及周边区域的一般住房市场租金的 80%确定（低于文件规定的不高于 90%的要求）；目前来安县周边同类型一般性住房的市场价格约 12.77 元/m²·月，平均租金的 80%约为 10.21 元/m²·月，本次预测确定 2022 年租金约 10 元/m²·月；租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67%的基础上，按照 GDP 增速的 80%暨 6.93%确定租金增长率，每两年调整一次，年均增长率约 3.5%（低于文件规定的不超过 5%的要求），符合上述文件的要求。目前来安县一般住房的市场租金查询情况具体如下：</p>					
	序号	小区名称	地址	面积 (m ²)	租金 (元/ 月)	单价 (元/ m ² ·月)

收入类别	价格标准预测说明					
	1	碧桂园百合苑	来安汉河	60.00	800.00	13.33
	2	孔雀城珑璟印象	来安汉河	72.00	900.00	12.50
	3	孔雀城天赋澜湾(北区)	来安汉河	75.00	1,000.00	13.33
	4	金太阳阳光城	来安汉河	74.00	900.00	12.16
	5	亿升观天下	来安汉河	80.00	1,000.00	12.50
	6	市场租金均价				12.77
	7	80%价格				10.21
	8	本次测算单价				10.00

相关查询案例情况如下:

碧桂园城市花园百合苑 2室2厅1卫 800元月 60平
05-07



800元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 60平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 22层

所在小区: 碧桂园城市花园百合苑(在租 14套)

所属区域: 来安 汉河

详细地址: G104国道 附近整租工作 查看地图

李丽霞(经纪人)

来安县东拓房产服务部


极快 较差 极慢

微聊回复 房源质量 服务水平

个人店铺 营业状态

电话联系TA

孔雀城珑璟印象 2室2厅 900元月 精装修 拎包入住
19小时前



900元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 72平 精装修

朝向楼层: 南 低层 / 30层

所在小区: 孔雀城珑璟印象(在租 3套)

所属区域: 来安 汉河

详细地址: 繁盛路 附近整租工作 查看地图

肖扬东(经纪人)


暂无 较差 一般

微聊回复 房源质量 服务水平

个人店铺 营业状态

电话联系TA

孔雀城天赋澜湾(北区)精装修 2室2厅1卫 1000元月
05-17



1000元/月 押一付三 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 75平 精装修

朝向楼层: 南 中层 / 28层

所在小区: 孔雀城天赋澜湾(北区)(在租 9套)

所属区域: 来安 汉河

详细地址: Y019乡道 附近整租工作 查看地图



肖扬东(经纪人)

暂无 较差 一般

微聊回复 房源质量 服务水平

个人店铺 营业状态

电话联系TA

收入类别	价格标准预测说明																																																						
	<div><div><div><div><div>金太阳阳光城 2室1厅1卫</div><div>05-21</div></div><div></div><div><div>900 元/月 押一付三</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室1厅1卫 74 平</div><div>朝向楼层: 南北 高层 / 26 层</div><div>所在小区: 金太阳阳光城(在租 5 套)</div><div>所属区域: 来安 汉河</div><div>详细地址: 宁北大道9号 附近电商工作 查看地图</div></div><div><div>加入收藏</div><div>扫一扫</div><div>举报</div></div><div><div>uakrifuki(个人)</div><div>已实名认证</div><div>用微信扫码打电话</div><div></div></div><div><div>用58App扫码看电话</div><div>微聊</div></div></div><div><div>亿升, 水安, 未来城两室精装全配出租</div><div>2天前</div></div><div></div><div><div>1000 元/月 押一付半年</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 80 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 高层 / 27 层</div><div>所在小区: 亿升观天下(在租 9 套)</div><div>所属区域: 来安 苏奥国际</div><div>详细地址: 向阳路,近中央大道 附近电商工作 查看地图</div></div><div><div>加入收藏</div><div>扫一扫</div><div>举报</div></div><div><div>朱海鑫(经纪人)</div><div>来安县天源房地产中介服务部</div><div><div>很快 较慢 极慢</div><div>微聊回复 房源质量 服务水平</div></div><div>查看个人店铺 营业地图</div></div><div><div>电话联系TA</div><div>微聊</div></div></div><div><p>(2) 对于面向的对象是住房困难的新市民、青年人, 不设收入线门槛, 帮助他们解决阶段性住房困难的租赁对象。租赁住房参照来安县及周边区域的公寓住房市场租金的 75%确定 (低于文件规定的不高于 90%的要求); ; 目前来安县周边同类型一般性住房的市场价格约 24.21 元/m²·月, 平均租金的 75%约为 18.16 元/m²·月, 本次预测确定 2022 年租金约 18 元/m²·月; 租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67%的基础上, 按照 GDP 增速的 80%暨 6.93%确定租金增长率, 每两年调整一次, 年均增长率约 3.5% (低于文件规定的不超过 5%的要求), 符合上述文件的要求。目前来安县及周边公寓住房的市场租金查询情况具体如下:</p><table><tr><th>序号</th><th>小区名称</th><th>地址</th><th>面积 (m²)</th><th>租金 (元/月)</th><th>单价 (元/m²·月)</th></tr><tr><td>1</td><td>中央大街</td><td>来安白云商厦</td><td>36.00</td><td>650.00</td><td>18.06</td></tr><tr><td>2</td><td>金城华府(来安)</td><td>来安金城华府</td><td>50.00</td><td>1,200.00</td><td>24.00</td></tr><tr><td>3</td><td>凯迪置地广场</td><td>南谯区凯迪置业广场</td><td>45.00</td><td>1,500.00</td><td>33.33</td></tr><tr><td>4</td><td>天润城汇金公馆</td><td>天长市天润城汇金公馆</td><td>55.00</td><td>1,000.00</td><td>18.18</td></tr><tr><td>5</td><td>泰鑫中环国际广场</td><td>琅琊区泰鑫中环国际广场</td><td>40.00</td><td>1,100.00</td><td>27.50</td></tr><tr><td>6</td><td>市场租金均价</td><td></td><td></td><td></td><td>24.21</td></tr><tr><td>7</td><td>75%价格</td><td></td><td></td><td></td><td>18.16</td></tr><tr><td>8</td><td>本次测算单价</td><td></td><td></td><td></td><td>18</td></tr></table><p>相关查询案例情况如下:</p></div></div>	序号	小区名称	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/m ² ·月)	1	中央大街	来安白云商厦	36.00	650.00	18.06	2	金城华府(来安)	来安金城华府	50.00	1,200.00	24.00	3	凯迪置地广场	南谯区凯迪置业广场	45.00	1,500.00	33.33	4	天润城汇金公馆	天长市天润城汇金公馆	55.00	1,000.00	18.18	5	泰鑫中环国际广场	琅琊区泰鑫中环国际广场	40.00	1,100.00	27.50	6	市场租金均价				24.21	7	75%价格				18.16	8	本次测算单价				18
序号	小区名称	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/m ² ·月)																																																		
1	中央大街	来安白云商厦	36.00	650.00	18.06																																																		
2	金城华府(来安)	来安金城华府	50.00	1,200.00	24.00																																																		
3	凯迪置地广场	南谯区凯迪置业广场	45.00	1,500.00	33.33																																																		
4	天润城汇金公馆	天长市天润城汇金公馆	55.00	1,000.00	18.18																																																		
5	泰鑫中环国际广场	琅琊区泰鑫中环国际广场	40.00	1,100.00	27.50																																																		
6	市场租金均价				24.21																																																		
7	75%价格				18.16																																																		
8	本次测算单价				18																																																		

收入类别	价格标准预测说明																																			
	<div><div><div><div><div>可短租白云商厦楼上精装全配公寓1100</div><div>1天前</div></div><div></div><div><div>1100元/月 押一付一</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 1室1厅1卫 40平 豪华装修</div><div>朝向楼层: 南 中层 / 31层</div><div>所在小区: 泰鑫中环国际广场(在租 81 街)</div><div>所属区域: 琅琊 乐彩城</div><div>详细地址: 南塘北路688号 附近有新工作 查看地图</div></div><div><div>加入收藏</div><div>扫一扫</div><div>举报</div></div><div><div><div>周娜(经纪人)</div><div>极快 一般 极佳</div><div>沟通回复 房源质量 服务水平</div><div>查看个人空间 查看我的房源</div></div><div>电话联系TA</div><div></div></div></div><div><div><div><div><div>(3) 配套商业用房租金收入的测算说明</div><div>本项目建设完成后, 将完成约 5,000.00 m² 配套商业用房的建设, 拟出租给各商户, 满足小区住户日常生活购物的需求; 商业用房的面积参照来安县汉河周边的商业用房出租单价测算, 根据对周边区域的调查了解, 目前周边区域的商业用房出租单价约 53 元/m²·月; 具体情况如下:</div></div></div><table><tr><th>序号</th><th>地址</th><th>面积 (m²)</th><th>租金 (元/月)</th><th>单价 (元/m²·月)</th></tr><tr><td>1</td><td>汉河碧桂园</td><td>120.00</td><td>6,666.00</td><td>55.55</td></tr><tr><td>2</td><td>来安德安未来城</td><td>70.00</td><td>3,500.00</td><td>50.00</td></tr><tr><td>3</td><td>汉河隆兴佳苑</td><td>25.00</td><td>1,500.00</td><td>60.00</td></tr><tr><td>4</td><td>汉河金地都会意境</td><td>23.00</td><td>1,100.00</td><td>47.83</td></tr><tr><td>5</td><td>均价</td><td></td><td></td><td>53.34</td></tr><tr><td>6</td><td>本次测算单价</td><td></td><td></td><td>50.00</td></tr></table><div>具体查询情况如下:</div><div><div><div><div><div>(转让) 位置优越 人流量大 客源稳定 设备设施齐全 接手即可用</div><div>餐饮美食 临街门面 整租 可短租 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2022-05-25 1366人已浏览</div></div><div></div><div><div>6666元/月 转让费: 0.01万元 询问具体转让内容?</div><div>120m² 临街门面 12个月</div><div>建筑面积 物业类型 剩余租期</div><div>区域: 来安县 - 汉河</div><div>地址: 汉河碧桂园·城市花园 地图</div><div><div><div>刘先生</div><div>个人</div><div>已在58注册1年</div><div>已实名认证</div></div><div><div>微信扫码咨询</div></div></div><div>电话联系TA</div><div></div></div></div></div></div></div></div></div></div>	序号	地址	面积 (m²)	租金 (元/月)	单价 (元/m²·月)	1	汉河碧桂园	120.00	6,666.00	55.55	2	来安德安未来城	70.00	3,500.00	50.00	3	汉河隆兴佳苑	25.00	1,500.00	60.00	4	汉河金地都会意境	23.00	1,100.00	47.83	5	均价			53.34	6	本次测算单价			50.00
序号	地址	面积 (m²)	租金 (元/月)	单价 (元/m²·月)																																
1	汉河碧桂园	120.00	6,666.00	55.55																																
2	来安德安未来城	70.00	3,500.00	50.00																																
3	汉河隆兴佳苑	25.00	1,500.00	60.00																																
4	汉河金地都会意境	23.00	1,100.00	47.83																																
5	均价			53.34																																
6	本次测算单价			50.00																																

收入类别	价格标准预测说明
	通知》(来发改价费〔2015〕228号)并结合项目的实际情况,预计2022年度的物业管理费收费标准为1元/㎡·月,物业费增长率在考虑来安县2019-2021年平均GDP增速8.67%的基础上,按照GDP增速的80%暨6.93%确定,每两年调整一次。考虑到项目的一定发展期,本次首年(2027年)收费率按照70%确定,2028年按照80%确定,2029年按照90%确定,2030年及以后年度按照95%确定。
停车位出租收入	根据本项目可行性研究报告,本项目建设完成后,预计可提供停车位合计1608个(其中地下停车位1480个、地上停车位128个),建成后拟对外出租,参考《关于滁城城区一类区域道路临时停车泊位收费标准的批复》(滁发改收费2021〕165号),预计2022年停车位150元/个·月;租金增长率在考虑来安县2019-2021年平均GDP增速8.67%的基础上,按照GDP增速的80%暨6.93%确定租金增长率,每两年调整一次。考虑到项目的一定发展期,本次首年(2027年)出租率按照70%确定,2028年按照80%确定,2029年按照90%确定,2030年及以后年度按照95%确定。
充电桩服务费收入	安徽省政府办公厅发布《关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》(皖政办[2015]16号),鼓励全省发展新能源汽车。根据意见,本项目预计建设充电桩总数为148个,额定功率60KW,可为车辆供充电服务。充电桩的使用费分为充电费、服务费和停车费,停车费在计算停车位收入时已考虑,充电费按峰谷电价执行,充电费需要缴纳给电网,属于运营成本,此部分在计算收入时不予考虑。服务费用参考《国网滁州供电公司关于报备电动汽车充电服务费价格的函(滁电函[2020]7号)》,直流充电服务费标准为0.5元/千瓦时。基本所有新能源汽车充电时长在5-10小时以内,这也是最常见的充电模式。本着谨慎性原则,项目平均每个充电桩每天使用时间按5小时考虑,全年按照360天计算。本项目计划建成后从2027年开始投入使用,预计首年负荷率30%;2028年负荷率40%;2029年负荷率50%;2030年负荷率60%,2031年负荷率及以后负荷率70%。
电梯广告位出租收入	本项目建设完成后,预计新增21栋各类保障性租赁住房,其中15层合计9栋、18层合计8栋,11层合计4栋,预计可设置电梯广告位约150个;根据目前的来安县小区电梯广告未出租水平,确定2022年电梯广告位租金水平为1万元/个·年,租金增长率在考虑来安县2019-2021年平均GDP增速8.67%的基础上,按照GDP增速的80%暨6.93%确定租金增长率,每两年调整一次。考虑到项目的一定发展期,本次首年(2027年)出租率按照70%确定,2028年按照80%确定,2029年按照90%确定,2030年及以后年度按照95%确定。
财政补贴收入	根据来安县财政局出具的《关于对<来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目>进行财政补贴的情况说明》:为了快速、高效推动此项目的建设,解决发债后的后续本息偿还问题,从项目运营期第一年开始至运营期的第十五年,财政每年给予该项目2000万元的财政补助,财政拟补贴总金额为30000万元,用于本项目的还本付息。

2) 项目收入预测结果

根据上述，项目中物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入预测结果如下：

项目收入预测结果表

金额单位：人民币万元

项目/年度	出租率	收入增长率	面向城镇住房、收入困难家庭保障性租赁住房租金收入					住房困难的新市民、青年人保障性住房租金收入					
			出租面积 (m^2)	出租单价 (元/ 月· m^2)	含税收入	增值税额	不含税收入	出租面积 (m^2)	出租单价 (元/ 月· m^2)	出租率	含税收入	增值税额	不含税收入
2024		0.00%		10.00					18.00				
2025		0.00%		10.00					18.00				
2026		6.93%		10.69					19.25				
2027	70%	0.00%	87,700.00	10.69	787.51	11.25	776.26	83,540.00	19.25	70.00%	1,350.84	19.30	1,331.54
2028	80%	6.93%	87,700.00	11.43	962.31	13.75	948.56	83,540.00	20.58	80.00%	1,650.48	23.58	1,626.90
2029	90%	0.00%	87,700.00	11.43	1,082.60	15.47	1,067.13	83,540.00	20.58	90.00%	1,856.79	26.53	1,830.26
2030	95%	6.93%	87,700.00	12.22	1,221.73	17.45	1,204.28	83,540.00	22.01	95.00%	2,096.14	29.94	2,066.20
2031	95%	0.00%	87,700.00	12.22	1,221.73	17.45	1,204.28	83,540.00	22.01	95.00%	2,096.14	29.94	2,066.20
2032	95%	6.93%	87,700.00	13.07	1,306.71	18.67	1,288.04	83,540.00	23.54	95.00%	2,241.85	32.03	2,209.82
2033	95%	0.00%	87,700.00	13.07	1,306.71	18.67	1,288.04	83,540.00	23.54	95.00%	2,241.85	32.03	2,209.82
2034	95%	6.93%	87,700.00	13.98	1,397.69	19.97	1,377.72	83,540.00	25.17	95.00%	2,397.08	34.24	2,362.84
2035	95%	0.00%	87,700.00	13.98	1,397.69	19.97	1,377.72	83,540.00	25.17	95.00%	2,397.08	34.24	2,362.84
2036	95%	6.93%	87,700.00	14.95	1,494.67	21.35	1,473.32	83,540.00	26.91	95.00%	2,562.79	36.61	2,526.18
2037	95%	0.00%	87,700.00	14.95	1,494.67	21.35	1,473.32	83,540.00	26.91	95.00%	2,562.79	36.61	2,526.18
2038	95%	6.93%	87,700.00	15.99	1,598.65	22.84	1,575.81	83,540.00	28.77	95.00%	2,739.93	39.14	2,700.79
2039	95%	0.00%	87,700.00	15.99	1,598.65	22.84	1,575.81	83,540.00	28.77	95.00%	2,739.93	39.14	2,700.79

项目/年度	出租率	收入增长率	面向城镇住房、收入困难家庭保障性租赁住房租金收入					住房困难的新市民、青年人保障性住房租金收入					
			出租面积 (m^2)	出租单价 (元/ 月 $\cdot\text{m}^2$)	含税收入	增值税额	不含税收入	出租面积 (m^2)	出租单价 (元/ 月 $\cdot\text{m}^2$)	出租率	含税收入	增值税额	不含税收入
2040	95%	6.93%	87,700.00	17.10	1,709.62	24.42	1,685.20	83,540.00	30.76	95.00%	2,929.45	41.85	2,887.60
2041	95%	0.00%	87,700.00	17.10	1,709.62	24.42	1,685.20	83,540.00	30.76	95.00%	2,929.45	41.85	2,887.60
合计	***	***	***	***	20,290.56	289.87	20,000.69	***	***	***	34,792.59	497.03	34,295.56

续上表

项目/年度	配套商业用房租金收入						租金收入合计		
	出租面积 (m^2)	出租单价 (元/ 月 $\cdot\text{m}^2$)	出租率	含税收入	增值税额	不含税收入	含税收入合计	增值税额	不含税收入
2024		50.00							
2025		50.00							
2026		53.47							
2027	5,000.00	53.47	70.00%	224.57	10.69	213.88	2,362.92	41.24	2,321.68
2028	5,000.00	57.18	80.00%	274.46	13.07	261.39	2,887.25	50.40	2,836.85
2029	5,000.00	57.18	90.00%	308.77	14.70	294.07	3,248.16	56.70	3,191.46
2030	5,000.00	61.14	95.00%	348.50	16.60	331.90	3,666.37	63.99	3,602.38
2031	5,000.00	61.14	95.00%	348.50	16.60	331.90	3,666.37	63.99	3,602.38
2032	5,000.00	65.38	95.00%	372.67	17.75	354.92	3,921.23	68.45	3,852.78
2033	5,000.00	65.38	95.00%	372.67	17.75	354.92	3,921.23	68.45	3,852.78
2034	5,000.00	69.91	95.00%	398.49	18.98	379.51	4,193.26	73.19	4,120.07
2035	5,000.00	69.91	95.00%	398.49	18.98	379.51	4,193.26	73.19	4,120.07
2036	5,000.00	74.75	95.00%	426.08	20.29	405.79	4,483.54	78.25	4,405.29
2037	5,000.00	74.75	95.00%	426.08	20.29	405.79	4,483.54	78.25	4,405.29
2038	5,000.00	79.93	95.00%	455.60	21.70	433.90	4,794.18	83.68	4,710.50
2039	5,000.00	79.93	95.00%	455.60	21.70	433.90	4,794.18	83.68	4,710.50
2040	5,000.00	85.47	95.00%	487.18	23.20	463.98	5,126.25	89.47	5,036.78
2041	5,000.00	85.47	95.00%	487.18	23.20	463.98	5,126.25	89.47	5,036.78

合计				5,784.84	275.50	5,509.34	60,867.99	1,062.40	59,805.59
----	--	--	--	----------	--------	----------	-----------	----------	-----------

续上表

项目/年度	物业管理费用收入						停车位出租收入					
	出租面积 (m²)	收费标准	收费率	含税收入	增值税额	不含税收入	个数	单价 (元 / 个 · 月)	出租率	收入合计	增值税额	不含税收入
2024		1.00						150.00				
2025		1.00						150.00				
2026		1.07						160.40				
2027	176,240.00	1.07	70.00%	158.40	4.61	153.79	1,608.00	160.40	70%	216.66	10.32	206.34
2028	176,240.00	1.14	80.00%	192.88	5.62	187.26	1,608.00	171.52	80%	264.77	12.61	252.16
2029	176,240.00	1.14	90.00%	216.99	6.32	210.67	1,608.00	171.52	90%	297.87	14.18	283.69
2030	176,240.00	1.22	95.00%	245.11	7.14	237.97	1,608.00	183.41	95%	336.21	16.01	320.20
2031	176,240.00	1.22	95.00%	245.11	7.14	237.97	1,608.00	183.41	95%	336.21	16.01	320.20
2032	176,240.00	1.30	95.00%	261.19	7.61	253.58	1,608.00	196.12	95%	359.51	17.12	342.39
2033	176,240.00	1.30	95.00%	261.19	7.61	253.58	1,608.00	196.12	95%	359.51	17.12	342.39
2034	176,240.00	1.39	95.00%	279.27	8.13	271.14	1,608.00	209.71	95%	384.42	18.31	366.11
2035	176,240.00	1.39	95.00%	279.27	8.13	271.14	1,608.00	209.71	95%	384.42	18.31	366.11
2036	176,240.00	1.49	95.00%	299.36	8.72	290.64	1,608.00	224.24	95%	411.06	19.57	391.49
2037	176,240.00	1.49	95.00%	299.36	8.72	290.64	1,608.00	224.24	95%	411.06	19.57	391.49
2038	176,240.00	1.59	95.00%	319.45	9.30	310.15	1,608.00	239.78	95%	439.55	20.93	418.62
2039	176,240.00	1.59	95.00%	319.45	9.30	310.15	1,608.00	239.78	95%	439.55	20.93	418.62
2040	176,240.00	1.70	95.00%	341.55	9.95	331.60	1,608.00	256.40	95%	470.01	22.38	447.63
2041	176,240.00	1.70	95.00%	341.55	9.95	331.60	1,608.00	256.40	95%	470.01	22.38	447.63
合计				4,060.13	118.25	3,941.88	***	***	***	5,580.82	265.75	5,315.07

续上表

项目/年度	充电桩服务费收入	电梯广告牌	项目收入	增值税额	不含税经	财政补贴	项目不含
-------	----------	-------	------	------	------	------	------

来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目总体实施方案

	充电桩 个数	含税收 入合计	增值 税额	不含税 收入	广告 牌个 数	预计租金	含税收 入合计	增值税额	不含税 收入	含税合计		营业收入	收入	税总收入
2024										1.00				
2025										1.00				
2026										1.07				
2027	148.00	0.50	60.00	30%	5.00	239.76	6.98	232.78	150.00	1.07	70%	112.35	3.27	109.08
2028	148.00	0.50	60.00	40%	5.00	319.68	9.31	310.37	150.00	1.14	80%	136.80	3.98	132.82
2029	148.00	0.50	60.00	50%	5.00	399.60	11.64	387.96	150.00	1.14	90%	153.90	4.48	149.42
2030	148.00	0.50	60.00	60%	5.00	479.52	13.97	465.55	150.00	1.22	95%	173.85	5.06	168.79
2031	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.22	95%	173.85	5.06	168.79
2032	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.30	95%	185.25	5.40	179.85
2033	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.30	95%	185.25	5.40	179.85
2034	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.39	95%	198.08	5.77	192.31
2035	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.39	95%	198.08	5.77	192.31
2036	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.49	95%	212.33	6.18	206.15
2037	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.49	95%	212.33	6.18	206.15
2038	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.59	95%	226.58	6.60	219.98
2039	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.59	95%	226.58	6.60	219.98
2040	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.70	95%	242.25	7.06	235.19
2041	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.70	95%	242.25	7.06	235.19
合计	***	***	***	***	***	7,592.40	221.09	7,371.31				2,879.73	83.87	2,795.86

（三）项目成本及费用测算

本项目成本包括项目经营成本、税金及附加、折旧摊销、财务成本、债券发行费用及所得税费用。具体预测情况如下：

1. 项目经营成本

本项目建设完成后，项目经营成本主要包括人员工资及福利费、水电费、修理维护费用和其他费用等。

（1）人员工资及福利费

本项目建成投入使用后预计将新增各类人员 22 人，其中参照项目所在地人员薪资情况，预计首年平均工资按照 6 万元/人·年测算，福利费按照工资标准的 14%测算，以后年度工资及福利费按照 6.93%的增长幅度计算，每两年调整一次，预计在经营期内供需支出工资及福利费合计为 2,928.64 万元。

（2）水电费

为保证项目的健康持续发展，项目对外出租部分的水电费由承租方承担，其他公辅其余内照明、日常管理等预计年耗水量为 8.06 万吨，年耗电量为 96.26 万 kwh，参照来安县当地收费标准，水费单价为 2.95 元/吨、电费单价为 0.65 元/度。故在经营期内水电费为 1,295.33 万元。

（3）修理维护费

主要为维护各类设施设备正常运营所发生的费用，本次首年的按照工程费用的 0.25%进行测算，计算基数为 73667.95 万元，以后年度按照 6.93%的增长幅度计算，每两年调整一次。

（4）其他管理费用

其他费用主要包括可能存在的咨询费、各类推广费等，本次综合考虑，按照剔除财政补贴后项目不含税总收入的 1%测算。

根据上述，本项目运营期内项目经营成本合计为 8,601.61 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	工资及福利费	水电费	修理维护费	其他	项目经营成本
2027	150.48	86.36	184.17	30.24	451.25
2028	160.82	86.36	196.93	37.19	481.30
2029	160.82	86.36	196.93	42.23	486.34
2030	172.04	86.36	210.58	47.95	516.93
2031	172.04	86.36	210.58	48.72	517.70
2032	183.92	86.36	225.17	51.72	547.17
2033	183.92	86.36	225.17	51.72	547.17
2034	196.68	86.36	240.77	54.93	578.74
2035	196.68	86.36	240.77	54.93	578.74
2036	210.32	86.36	257.46	58.37	612.51
2037	210.32	86.36	257.46	58.37	612.51
2038	224.84	86.36	275.30	62.02	648.52
2039	224.84	86.36	275.30	62.02	648.52
2040	240.46	86.36	294.38	65.94	687.14
2041	240.46	86.36	294.38	65.94	687.14
合计	2,928.64	1,295.33	3,585.35	792.29	8,601.61

2. 税金及附加

本项目所涉及的税金及附加包括：房产税、土地使用税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加。

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）、滁州市人民政府办公室《关于印发滁州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（滁政办秘〔2022〕15号）等

文件：“自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。”

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）的规定：“对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。”

综上：本次对于保障性住房取得的租赁收入增值税按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，其他收入根据规定的税率按照简易办法计缴增值税；相应的城市建设维护税按照应纳增值税的 5% 测算，教育费附加按照应纳增值税的 3% 测算，地方教育费附加按照应纳增值税的 2% 计算；

本项目房产税中保障性住房取得的租赁收入按照 4% 计缴，其他应纳房产税项目所取得的收入按照 12% 计缴；土地使用税中保障性住房所占用土地不计算土地使用税，其他房产占地部

分按照 8 元/m²·年计算。经测算，本项目的税金及附加测算结果具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	增值税随征	房产税	土地使用税	税金及附加
2027	6.64	109.98	2.14	118.76
2028	8.19	134.39	2.14	144.72
2029	9.33	151.18	2.14	162.65
2030	10.62	170.65	2.14	183.41
2031	10.85	170.65	2.14	183.64
2032	11.49	182.50	2.14	196.13
2033	11.49	182.50	2.14	196.13
2034	12.17	195.16	2.14	209.47
2035	12.17	195.16	2.14	209.47
2036	12.90	208.67	2.14	223.71
2037	12.90	208.67	2.14	223.71
2038	13.68	223.13	2.14	238.95
2039	13.68	223.13	2.14	238.95
2040	14.52	238.59	2.14	255.25
2041	14.52	238.59	2.14	255.25
合计	175.15	2,832.95	32.10	3,040.20

3. 折旧摊销费用

折旧摊销按照目前的相关会计政策进行测算，其中房屋建筑物折旧年限为 20 年，残值率为 3%。经测算，预计正常年份年折旧额为 3,548.66 万元。

4. 财务费用

根据本项目的具体情况，本项目债券的期限按照 15 年、对于 2024 年 12 月调整发行的债券利率按照实际发行利率测算，2025 年 1 月发行的债券利率按照实际发行利率测算，剩余未发行债券利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期利息计入固定资产投资，运营期利息计入期间财务费用，债券存续期内利息共 28,731.45 万元，其中建设期利息

2,092.98 万元，运营期利息 26,638.48 万元。

5. 债券发行费用

本项目债券发行费用参照安徽省财政厅《关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（一～六期）有关事项的通知》（皖财债[2022]7 号）之规定，按照融资额的 0.8‰ 计算，本项目融资额为 50,000.00 万元，则债券发行费用为 $50,000.00 \text{ 万元} \times 0.8‰ = 40.00 \text{ 万元}$ 。

6. 所得税费用

本项目所得税税率按照 25% 计算，根据测算，本项目在债券存续期内累计利润为亏损，无需缴纳所得税费用。

7. 项目总成本

根据上述测算，在债券存续期内，项目总成本合计为 91,550.18 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	债券发行费用	经营成本	税金及附加	折旧摊销	财务成本	所得税费用	项目总成本
2024	-	0.24	-	-	-	-	0.24
2025	-	24.00	-	-	-	-	24.00
2026	-	15.76	-	-	-	-	15.76
2027	451.25	-	118.76	3,548.66	1,915.43	-	6,034.10
2028	481.30	-	144.72	3,548.66	1,915.43	-	6,090.11
2029	486.34	-	162.65	3,548.66	1,915.43	-	6,113.08
2030	516.93	-	183.41	3,548.66	1,915.43	-	6,164.43
2031	517.70	-	183.64	3,548.66	1,915.43	-	6,165.43
2032	547.17	-	196.13	3,548.66	1,915.43	-	6,207.39
2033	547.17	-	196.13	3,548.66	1,915.43	-	6,207.39
2034	578.74	-	209.47	3,548.66	1,915.43	-	6,252.30
2035	578.74	-	209.47	3,548.66	1,915.43	-	6,252.30
2036	612.51	-	223.71	3,548.66	1,915.43	-	6,300.31
2037	612.51	-	223.71	3,548.66	1,915.43	-	6,300.31
2038	648.52	-	238.95	3,548.66	1,915.43	-	6,351.56
2039	648.52	-	238.95	3,548.66	1,911.52	-	6,347.64

项目/年度	债券发行费用	经营成本	税金及附加	折旧摊销	财务成本	所得税费用	项目总成本
2040	687.14	-	255.25	3,548.66	1,347.80	-	5,838.85
2041	687.14	-	255.25	3,548.66	394.00	-	4,885.05
合计	8,601.61	40.00	3,040.20	53,229.90	26,638.48	-	91,550.18

综上，本项目在债券存续期内项目成本费用总金额为 91,550.18 万元，其中：经营成本 8,601.61 万元，折旧摊销 53,229.90 万元，债券发行费用 40.00 万元，税金及附加 3,040.20 万元，所得税费用 0.00 万元，债券利息费用 26,638.48 万元。

五、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益

本项目债券存续期不含税总收入 109,229.71 万元，扣除相关支出后，项目净收益 17,679.53 万元，项目息前税后折旧摊销前总收益为 97,547.90 万元。具体如下表所示：

债券存续期内项目损益表

金额单位：人民币万元

项目/年度	项目总收入	项目总成本	项目净收益	项目息前税后折旧摊销前收益
2024	-	0.24	-0.24	-0.24
2025	-	24.00	-24.00	-24.00
2026	-	15.76	-15.76	-15.76
2027	5,023.67	6,034.10	-1,010.43	4,453.66
2028	5,719.46	6,090.11	-370.65	5,093.44
2029	6,223.20	6,113.08	110.12	5,574.21
2030	6,794.89	6,164.43	630.46	6,094.55
2031	6,872.49	6,165.43	707.06	6,171.15
2032	7,171.75	6,207.39	964.36	6,428.45
2033	7,171.75	6,207.39	964.36	6,428.45
2034	7,492.78	6,252.30	1,240.48	6,704.57
2035	7,492.78	6,252.30	1,240.48	6,704.57
2036	7,836.72	6,300.31	1,536.41	7,000.50
2037	7,836.72	6,300.31	1,536.41	7,000.50
2038	8,202.40	6,351.56	1,850.84	7,314.93
2039	8,202.40	6,347.64	1,854.76	7,314.93
2040	8,594.35	5,838.85	2,755.50	7,651.96

项目/年度	项目总收入	项目总成本	项目净收益	项目息前税后折旧摊销前收益
2041	8,594.35	4,885.05	3,709.30	7,651.96
合计	109,229.71	91,550.18	17,679.53	97,547.90

债券存续内，项目息前税后折旧摊销前收益为 97,547.90 万元，故不存在还息压力。

（二）融资平衡情况

本项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 97,547.90 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.24，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。具体情况如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表（人民币单位：万元）

年度 / 项 目	经营活动净现金流量				经营活动净现金流量 净额	投资活动净现金流量			投资活动净现金流量净 额
	现金流入	现金流出				现金流入	现金流出		
		营业收入	经营成本	项目税金			发债费用	建设投资	
2024	-	-	-	0.24	-0.24	-	893.67	3.92	-897.59
2025	-	-	-	24.00	-24.00	-	45,577.31	567.63	-46,144.94
2026	-	-	-	15.76	-15.76	-	42,896.29	1,521.43	-44,417.72
2027	5,023.67	451.25	118.76	-	4,453.66	-			-
2028	5,719.46	481.30	144.72	-	5,093.44	-			-
2029	6,223.20	486.34	162.65	-	5,574.21	-			-
2030	6,794.89	516.93	183.41	-	6,094.55	-			-
2031	6,872.49	517.70	183.64	-	6,171.15	-			-
2032	7,171.75	547.17	196.13	-	6,428.45	-			-
2033	7,171.75	547.17	196.13	-	6,428.45	-			-
2034	7,492.78	578.74	209.47	-	6,704.57	-			-
2035	7,492.78	578.74	209.47	-	6,704.57	-			-
2036	7,836.72	612.51	223.71	-	7,000.50	-			-
2037	7,836.72	612.51	223.71	-	7,000.50	-			-
2038	8,202.40	648.52	238.95	-	7,314.93	-			-
2039	8,202.40	648.52	238.95	-	7,314.93	-			-
2040	8,594.35	687.14	255.25	-	7,651.96	-			-
2041	8,594.35	687.14	255.25	-	7,651.96	-			-
合计	109,229.71	8,601.61	3,040.20	40.00	97,547.90	-	89,367.27	2,092.98	-91,460.25

续上表：

年度 / 项 目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金流量	累 计净现金流量	累 计经营期经营活动 净现金流量	累 计还本付息 金 额	覆 盖倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本金	债券筹资	债券利息	债务本金						
2024	597.59	300.00	-	-	897.59	-0.24	-0.24	-0.24	3.92	-
2025	16,144.94	30,000.00	-	-	46,144.94	-24.00	-24.24	-24.24	571.55	-
2026	24,717.72	19,700.00	-	-	44,417.72	-15.76	-40.00	-40.00	2,092.98	-
2027			1,915.43	-	-1,915.43	2,538.23	2,498.23	4,413.66	4,008.41	-
2028			1,915.43	-	-1,915.43	3,178.01	5,676.25	9,507.11	5,923.84	-
2029			1,915.43	-	-1,915.43	3,658.78	9,335.03	15,081.32	7,839.27	-
2030			1,915.43	-	-1,915.43	4,179.12	13,514.16	21,175.88	9,754.70	-
2031			1,915.43	-	-1,915.43	4,255.72	17,769.88	27,347.03	11,670.13	-
2032			1,915.43	-	-1,915.43	4,513.02	22,282.91	33,775.49	13,585.56	-
2033			1,915.43	-	-1,915.43	4,513.02	26,795.93	40,203.94	15,500.99	-
2034			1,915.43	-	-1,915.43	4,789.14	31,585.08	46,908.52	17,416.42	-
2035			1,915.43	-	-1,915.43	4,789.14	36,374.22	53,613.09	19,331.85	-
2036			1,915.43	-	-1,915.43	5,085.07	41,459.30	60,613.60	21,247.28	-
2037			1,915.43	-	-1,915.43	5,085.07	46,544.37	67,614.10	23,162.71	-
2038			1,915.43	-	-1,915.43	5,399.50	51,943.88	74,929.04	25,078.14	-
2039			1,911.52	300.00	-2,211.52	5,103.42	57,047.30	82,243.97	27,289.65	-
2040			1,347.80	30,000.00	-31,347.80	-23,695.84	33,351.46	89,895.94	58,637.45	-
2041			394.00	19,700.00	-20,094.00	-12,442.04	20,909.43	97,547.90	78,731.45	-
合计	41,460.25	50,000.00	26,638.48	50,000.00	14,821.77	20,909.43	20,909.43	97,547.90	78,731.45	1.24

（三）压力测试

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。

当经营性收入下降 10%，相关测试数据如下：

经营性现金净流量预计总流入为 90,015.26 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.14。

当经营性成本上升 10%，相关测试数据如下：

经营性现金净流量预计总流入为 96,687.74 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23，成本对融资成本覆盖倍数影响不敏感。

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、项目融资计划

（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）发行计划及债券还本付息计划

本次债券拟募集资金规模 50,000.00 万元，全部用于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建设。

本项目计划通过债券融资 50,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，拟于 2024 年获取融资 300.00 万元（根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本项目已于 2024 年 12 月安排了专项债券资金 300.00 万元），2025 年获取融资 30,000.00 万元（2025 年 1 月已发行专项债券 4,000.00 万元；本次申请专项债券额度为 5,000.00 万

元)，2026 年获取融资 19,700.00 万元，按半年计息，到期一次还本。根据本项目的具体情况，本项目债券的期限按照 15 年、对于 2024 年 12 月调整发行的债券利率按照实际发行利率测算，2025 年 1 月发行的债券利率按照实际发行利率测算，剩余未发行债券利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期及经营期的利息金额总计 28,731.45 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元。具体的债券还本付息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利息支出	累计还本付息金额
2024	-	300.00	-	300.00	3.92	3.92
2025	300.00	30,000.00	-	30,300.00	567.63	567.63
2026	30,300.00	19,700.00	-	50,000.00	1,521.43	1,521.43
2027	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2028	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2029	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2030	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2031	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2032	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2033	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2034	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2035	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2036	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2037	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2038	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2039	50,000.00	-	300.00	49,700.00	1,911.52	2,211.52
2040	49,700.00	-	30,000.00	19,700.00	1,347.80	31,347.80
2041	19,700.00	-	19,700.00	-	394.00	20,094.00
合计		50,000.00	50,000.00		28,731.45	78,731.45

（三）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。

（四）专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，本项目针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明中说约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

根据《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》、《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明中说设置应急预案，如下：

1. 预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2. 统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3. 明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4. 及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置

相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

安徽省财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市县政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

来安县人民政府、县财政局、安徽来安汉河经济开发区管理委员会建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

七、资金管理方案

（一）主管部门及职责

作为本项目的实施单位和建设单位，安徽来安汉河经济开发区管理委员会负责专项债券资金的年度支付计划安排；负责对专项债券资金建设项目的建设情况动态监管；对建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批

表和支付依据等资料，负责组织建设项目的竣工验收；向财政局和上级主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、上级主管部门的要求提供项目有关资料；对其提供的专项债券资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用专项资金，做到专款专用；按时、足额偿还专项债券资金本息；按要求向上级主管部门、财政部门、审计部门和专项债券资金存管银行报送债券资金建设项目进度说明等。财政部门负责对债券资金建设项目的实施情况评审；对债券资金账户进行监督；负责协调债券资金按时偿还本息。审计部门负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

（二）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管理，专账核算，专款专用，不得挪用；或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户，用于本项目债券本息的偿付。项目收入由可确定的主体支付时，

应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。

（三）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。项目实施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。

根据来安县财政局关于印发《来安县县级专项债券资金管理办法》的通知（财债〔2020〕76号）文件精神，在项目建设期内，安徽来安汉河经济开发区管理委员会每月30日前向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。

针对于本息的偿还：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实施单位还款责任。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，项目实施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。项目实施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。

针对于项目运营成本：项目实施单位应严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

（四）债券资金实行专户管理

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在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转；债券资金专户开户银行应采取集体决策方式选择。

根据《来安县人民政府办公室关于进一步加强财政资金管理的实施意见》（来政办秘[2016]69号）文件精神，进一步加强制度建设，堵塞制度漏洞。加强银行账户管理，行政事业单位开立、变更、撤销银行账户，实行财政审核、备案制度，规范发票使用和现金管理。将“小金库”治理工作纳入财政部门日常监管范围和审计监督范围，坚持常抓不懈，常年接受群众举报，做到有举报必受理，有违纪必查处。

安徽来安汉河经济开发区管理委员会应与债券资金专户开户银行签订规范的账户管理服务协议，协议条款至少包括但不限于专用账户的开立与管理、资金接收与拨付规程、审计监督配合及信息披露配合等有关内容。

安徽来安汉河经济开发区管理委员会与开户银行签订的服务协议中，应约定开户银行履行监管职责，保证专户内资金按债券信息披露文件约定的用途使用，如发现有违规操作时应采

取相关措施并及时向财政部门报告。

专户资金的使用情况和结余情况应接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

（五）资金预算绩效管理

来安县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。

加强项目绩效评价，绩效评价结果作为完善专项资金政策、专项资金预算安排、资金分配等重要依据。将绩效评价和预算编制相结合，绩效评价结果作为预算安排、改进预算管理及资金分配的重要参考依据。对资金管理制度不健全、无责任落实机制、无项目资金支出台账、审计发现突出问题的，要根据绩效评价结果，采取暂缓拨付资金、减少预算安排、撤销调整项目、移交纪检监察机关等方式严格依法依规处理，促进财政资金高效使用。

财政部门按规定对专项资金管理实施监督，保障专项资金安全规范有效使用。有关部门按规定加强专项资金使用的监督检查，对发现的问题及时制定整改措施并督促落实。

根据《来安县人民政府办公室关于进一步加强财政资金管理的实施意见》（来政办秘〔2016〕69号）文件精神，来安县将加强财政资金绩效管理：

1、完善绩效目标管理。建立健全财政项目资金绩效评价指标体系，按照“花钱要有效、无效必问责”原则，项目资金预算编制同步申报绩效目标、同步审核绩效目标、同步批复绩效目标。

2、完善绩效评价制度，根据“谁用款、谁负责”的原则，推进部门绩效自评全覆盖，完善第三方绩效评价机制，引入社会力量开展绩效评价，分类分项制定财政项目资金绩效评价实施细则，将绩效管理范围覆盖到各级预算单位和所有财政资金。

3、严格绩效评价结果运用。对资金管理制度不健全、无责任落实机制、无项目资金支出台账、审计反映突出问题的，要根据绩效评价结果，采取暂缓拨付资金、减少预算安排、撤销调整项目、移交纪检监察机关等方式严肃处理，促进财政资金高效使用。

（六）专项债券资金的监督

根据来安县财政局关于印发《来安县县级专项债券资金管理办法》的通知（财债〔2020〕76号）文件精神，来安县财政

局、安徽来安汉河经济开发区管理委员会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、检查等工作。在专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国监察法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

安徽来安汉河经济开发区管理委员会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。

（七）专项债券资金管理保障措施

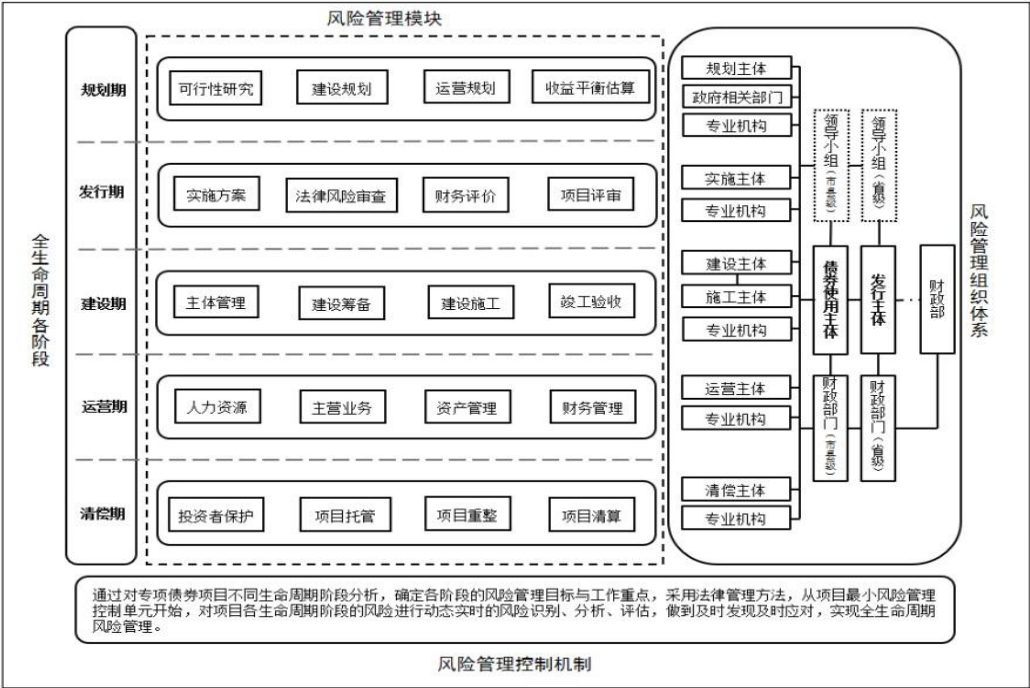
项目实施单位要按照“一个（类）专项，一个办法”的要求，分项（分类）制定并不断完善专项资金管理办法，明确专项资金的绩效目标、使用范围、管理职责、执行期限、分配办法、分配方式、审批程序和监督评价、责任追究等；同时需做好以下几点：一是强化组织领导，要求实施单位强力推进专项债券资金制度建设，做到用制度管钱、管人、管事、管权；主要负责人要将专项债券资金制度建设作为当前的重点任务，切实加强组织领导，有力有序推进专项债券资金制度建设，确保取得实效。二是强化协调配合，要求财政、审计和监察部门要强化统筹协调，合力推进专项债券资金制度建设。三是强化信息报送；要求实施单位要将专项债券资金管理制度建设情况，

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。

八、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求，本项目作为来安县重点项目，主管部门和业主将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》，通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

（一）全生命周期风险管理架构



（二）专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

地方政府专项债券生命周期可分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，不同阶段的风险管理有其自身的特殊性，风险管理目标不同。我们通过对生命周期的角度提出了各个阶段不同的管理目标和重点，有针对性地对存在的风险进行全面覆盖。

1. 项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

项目首先应当是能够促进当地经济社会发展的公益性项目。在规划期，重点围绕项目可行性研究、建设规划、运营规划和收益平衡估算展开，项目主管部门、建设运营单位、规划设计单位、债券咨询单位、律师事务所、会计师事务所等单位同时参与，保证项目

立项、用地、环评等审批程序完备，建设规划和运营规划成熟。

2. 项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。发行期风险管理以实施方案编制为核心，围绕项目公益性和项目融资与收益平衡这个总体要求，按照项目满足主体适当、项目成熟、资本金落实、收益测算科学等发行标准。

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

3. 项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

建设期参与主体众多，需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理，对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求，从而减少主体带给项目的决策和管理风险。本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多，应考虑施工建设实际，将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段，再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源，抓住法律管理这条主线，围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理，牢牢控制项

目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险，确保债券项目的按时完工、质量达标。

4. 项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

5. 项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实

项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

九、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目施工、正常运营的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件

项目工期较长，工程贯穿春夏秋冬四季。雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。

2、来源于施工方的风险因素

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

3、来源于设计单位的风险因素

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

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，

明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议；将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量；项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明；工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

4、来源于供应商的风险因素

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

5、资金落实情况

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

6、工程事故

工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、崩塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

应对措施：落实安全生产制度，实施责任管理，将安全管理贯穿于施工的全过程，重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。

7、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可得性与预测方案发生重大变化，导致设施利用率降低，生产成本增加，项目经营达不到预期要求等，构成技术风险。该项目作为较大型工程，技术问题比较复杂，风险因素存在于工程勘测、设计、施工、设备配备、生产运行等过程中。技术风险是常规性的不可避免的风险。

应对措施：为了降低技术风险，设计方面应选择优秀的设计队伍，加强技术问题研究和攻关，进一步完善设计、优化设计；选择优秀的施工单位，工程建设管理中应加强合同的风险管理，利用合同约束进行风险控制；要加强工程监理和提高施工质量；除进行工程、设备、人身事故等保险外，还应通过保险机制减轻风险损失；运行阶段，加强各个项目、设备等设施的管理、监测和维护。

8、投资风险

政策风险、工程技术风险最终也反应在投资上，这些风险的增加势必造成投资的增加。工程项目越大、工期越长、工程难度越大，投资面临的风险也越大。

应对措施：尽快与与主要材料商和设备供应商签订保证的协议；选择有经验的施工队伍以保证工期和质量。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

经营风险主要有：（1）经营管理不善，导致各项收入达不到预期的要求；（2）成本控制不当。

经营风险的控制措施：建立健全各项规章制度：建立完善成本管理体系能够有效的控制和预防经营风险。

2、市场风险

市场风险，主要来自三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离。二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

市场风险的控制措施：（1）规范内部管理，固化运作流程，实现对经营流程各环节的优化和控制，提高管控水平，降低经营风险。（2）建立科学、实时、准确的成本核算系统和统计分析系统，满足经营分析、绩效考核和管理决策需要。（3）实现全过程的客户关系管理，密切客户联系，科学进行客户需求和

行为分析，提高客户满意度和忠诚度。（4）优化人力资源管理，提升组织能力确保战略实施。

3、财务风险

财务风险是指由于不同的资本结构而对项目投资者的收益产生的不确定影响。财务风险来源于项目资金利润率和借入资金利息率差额上的不确定因素以及借入资金与自有资金的比例的大小。

财务风险的控制措施：（1）使项目尽快产生收入，提高资产盈利能力，降低投资风险。（2）加强对资金运行情况的监控，最大限度地提高资金使用效率；实施财务预决算制度。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险分析：影响项目运营项目融资平衡最大的风险在于高估项目运营过程中整体营业收入、低估成本费用支出以及突发事件造成的保险之外的额外赔偿支出等方面，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。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合宁国经开区经济社会发展的现实情况并进行压力测试，对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

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。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险，若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于债券还款来源较为单一，且发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4、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。

十、还款保障情况

（一）还款责任及保障

1. 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。

对政府债券，各级政府依法承担全部偿还责任。

市县政府偿还省政府代发的到期政府债券有困难的，可以申请由上级财政先行代垫偿还，事后扣回。市县政府偿还到期政府债券本息有困难的，省政府可以对其提前调度部分国库资金周转，事后扣回。

以政府性基金收入作为偿债来源的专项债务，因政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

2. 根据《来安县人民政府办公室关于印发来安县政府性债务管理暂行办法的通知》（来政办秘〔2015〕123号），加强政府性债务管理，防范和化解债务风险，采取以下主要措施：政府性债务规模应当与本县经济社会发展和政府财力相适应；政府性债务规模实行限额管理；政府性债务只能通过政府及其部门筹措，不得通过企事业单位等筹措；加强政府性债务预算管理；政府性债务要坚持为社会公共利益服务、不以盈利为目的，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于竞争性项目，不得用于经常性支出，不得用于平衡预算；政府性债务资金坚持“谁使用、谁负责”的原则；严格执行政府性债务支出预算，及时足额拨付债务资金。债务资金必须专款专用，不得挪用或改变既定资金用途；不断提升政府性债务资金使用绩效，各乡镇、县政府各部门应当强化政府性债务资金使用的跟踪监督和绩效评价；对省级政府代为发行的政府债券，县级政府要按照债券还款计划，认真筹集落实还款资金来源，及时上缴政府债券本息；举债单位出现偿债困难时，要通过控制项目规模、压缩公用经费、处置存量资产等方式，多渠道筹集资金偿还债务。难以自行偿还债务时，要及时上报县政府，县政府要启动债务风险应急处置预案和责任追究机制，切实化解债务风险，并追究相关人员责任。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（三）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。