

来安县专项债券来安县汭河镇老旧小区改  
造项目

# 实 施 方 案

财政部门：来安县财政局

主管部门：来安县汭河镇人民政府

实施单位：来安县汭河镇人民政府

出具日期：2024 年 5 月 13 日



## 项目简介一览表

项目概述	本项目为续发行项目，本次计划 2024 年 6 月发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年。2022 年 7 月 27 日，取得黄牌小区综合改造项目《工程开工令》。
项目名称	来安县汉河镇老旧小区改造项目
项目类型	保障性安居工程
项目总投资	34498.43 万元
项目地点	滁州市来安县汉河镇城区规划区内
主管部门	来安县汉镇人民政府
项目单位	来安县汉镇人民政府
财政部门	来安县财政局
项目建设内容	本项目共涉及 6 个老旧小区改造，占地面积约 1885 亩；改造内容包括路灯增设约 2000 盏、监控安装 1360 处、道路整治及修复 68499.83 平方米、环境整治 626266.66 平方米、外立面改造 476000.02 平方米、门面修整 42564.43 平方米、广告牌增设 1306 个、地下车库改造 21515.80 平方米、电力线路下地等等。
项目建设期	29 个月，2022 年 8 月开始施工，2024 年 12 月完成竣工验收。
拟发行债券金额	27000.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行

	成功的利率为准)。
项目收益来源	配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入
债券存续期本息和	41859.00 万元
债券存续期净收益	56961.14 万元
本息覆盖倍数	1.36
压力测试后本息覆盖倍数	<p>考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.25 到 1.36。</p> <p>从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。</p>
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

# 目 录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
(一) 来安县经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目情况	2
1.2.1 参与主体	2
1.2.2 项目基本情况	2
1.2.3 项目建设方案	5
(三) 项目规划	41
1.3.1 《来安县城市总体规划（2016-2030 年）》	41
1.3.2 《来安县汭河镇总体规划（2016-2030 年）》	52
1.3.3《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》	55
(四) 项目建设背景	63
1.4.1 项目背景	63
1.4.2 政策背景	67
<b>二、经济社会效益分析</b>	<b>72</b>
(一) 社会效益分析	72
(二) 经济效益分析	72
<b>三、绩效评估分析</b>	<b>74</b>
(一) 事前绩效评估情况	74
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	74
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	78
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	79
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	80
3.1.5 债券资金需求合理性	87
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	88
3.1.7 绩效目标合理性	92
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	93

(二) 绩效目标 .....	95
3.2.1 设定情况 .....	95
3.2.2 审核情况 .....	97
<b>四、项目投资估算及资金筹措方案 .....</b>	<b>99</b>
(一) 投资估算 .....	99
4.1.1 项目合规情况 .....	99
4.1.2 项目投资估算 .....	99
(二) 资金筹措方案 .....	107
4.2.1 资金来源 .....	107
4.2.2 项目分年度融资情况 .....	110
4.2.3 资金筹措及使用计划 .....	111
<b>五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....</b>	<b>112</b>
(一) 预期收益 .....	112
5.1.1 项目收入 .....	112
5.1.2 项目运营成本 .....	145
5.1.3 相关税费 .....	171
5.1.4 项目可偿债收益 .....	175
(二) 债务还本付息情况 .....	178
5.2.1 专项债券还本付息情况 .....	178
5.2.2 总体债务还本付息情况 .....	190
(三) 偿债指标计算 .....	191
(四) 资金测算平衡情况 .....	192
5.4.1 现金流收益测算 .....	192
5.4.2 资金测算平衡情况 .....	199
5.4.3 子项目资金平衡情况 .....	202
<b>六、项目风险评估及控制措施 .....</b>	<b>263</b>
(一) 风险评估情况 .....	263
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估 .....	263

6.1.2 项目收益的风险评估 .....	265
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估 .....	265
(二) 风险控制措施 .....	266
6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施 .....	266
6.2.2 项目收益的风险控制措施 .....	269
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施 .....	270
(三) 敏感性分析 .....	270
<b>七、投资者保护措施（还款保障计划） .....</b>	<b>272</b>
(一) 成立债务管理领导小组 .....	273
(二) 明确各部门职责 .....	273
(三) 监测和报告 .....	274
(四) 应急处置 .....	275
(五) 事后评估 .....	277
(六) 责任追究 .....	277
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制 .....	278
<b>八、资金管理方案 .....</b>	<b>279</b>
(一) 总则 .....	279
(二) 预算管理 .....	280
(三) 债券资金存储 .....	281
(四) 债券资金使用 .....	282
(五) 项目收入及运营成本 .....	283
(六) 资产管理 .....	284
(七) 绩效管理 .....	284
(八) 部门职责 .....	285
(九) 监督管理 .....	286
<b>九、信息披露计划 .....</b>	<b>287</b>

# 一、项目基本情况

## (一) 来安县经济、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	2021 年	2022 年	2023 年	
地区生产总值（亿元）	362.7	392.2	411.9	
地区生产总值增速（%）	10.8	6.6	7.4	
第一产业（亿元）	22.66	29.2	28.4	
第二产业（亿元）	176.22	195.6	210.1	
第三产业（亿元）	158.85	167.4	173.4	
产业结构				
第一产业（%）	6.4	4.5	6.9	
第二产业（%）	12.8	11.4	51	
第三产业（%）	9.5	1.8	42.1	
固定资产投资额增速	19.6%	16.1%	-1.6%	
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	2021 年	2022 年	2023 年	
一般公共预算收入	22.83	25.43	28.02	
一般公共预算支出	40.30	42.76	49.55	
（二）近三年政府性基金预算收支				

政府性基金收入	30.24	23.92	18.10
政府性基金支出	47.91	47.19	35.11
<b>三、地方政府债务状况（亿元）</b>			
截至 2023 年底地方政府债务余额	111.73		
2021 年地方政府债务限额	81.16		
2022 年地方政府债务限额	101.84		
2023 年地方政府债务限额	112.33		

## （二）项目情况

### 1.2.1 参与主体

主管部门：来安县汉河镇人民政府

项目单位：来安县汉河镇人民政府

### 1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：来安县汉河镇老旧小区改造项目

2.2 项目区位：滁州市来安县汉河镇城区规划区内

2.3 项目建设和产出：

（1）建设目标：本项目对范围内建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的小区进行改造。项目建成后有助于推动来安县汉河镇新型城镇化建设水平，对促进来安县汉河镇经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

（2）实施方式：改建

（3）建设内容：本项目共涉及 6 个老旧小区改造，占地面积约 1885 亩；改造内容包括路灯增设约 2000 盏、监控安装 1360 处、道



路整治及修复 68499.83 平方米、环境整治 626266.66 平方米、外立面改造 476000.02 平方米、门面修整 42564.43 平方米、广告牌增设 1306 个、地下车库改造 21515.80 平方米、电力线路下地等等。

(4) 技术规模指标:

序号	项目名称	建设内容	工程量	
			数量	单位
1	黄牌小区综合改造项目	路灯增设	2,000.00	盏
		监控安装	1,280.00	处
		环境整治	256,000.01	m²
		外立面改造	384,000.02	m²
		门面修整	7,560.00	m²
		广告牌增设	640.00	个
		地下车库改造	11,520.00	m²
		10KV 电力线路下地	1.00	项
2	徐郢小区综合改造项目	雨污管网改造整治	1,500.00	m
		监控安装	80.00	处
		围栏修复	2,480.00	m
		环境整治	57,600.03	m²
		弱电线路整治	480,000.24	m²
		广告牌增设	240.00	个
3	高许小区综合改造项目	外立面改造	92,000.00	m²
		雨污管网改造整治	3,100.00	m
		屋顶修缮	45,333.33	m²
		弱电线路整治	226,664.40	m²
		道路整治及修复	16,999.83	m²
		环境整治	45,332.88	m²
		消防改造	1.00	项

		门面修整	10,584.43	m²
		广告牌增设	114.00	个
		地下车库改造	8,338.00	m²
4	江青圩小区综合改造项目	停车位改造	3,666.67	m²
		雨污管网改造整治	1,100.00	m
		道路整治及修复	5,500.00	m²
		环境整治	14,666.67	m²
		消防改造	1.00	项
		广告牌增设	37.00	个
		地下车库改造	1,657.80	m²
5	汉河岛综合改造项目	停车位改造	20,000.00	m²
		雨污管网改造整治	5,000.00	m
		道路整治及修复	30,000.00	m²
		环境整治	210,000.00	m²
		消防改造	1.00	项
		广告牌增设	200.00	个
6	南京湾小区商业街综合改造项目	停车位改造	10,666.67	m²
		雨污管网改造整治	3,200.00	m
		道路整治及修复	16,000.00	m²
		环境整治	42,666.67	m²
		消防改造	1.00	项
		广告牌增设	75.00	个
		门面修整	24,420.00	m²

(5) 预计产出：项目建成后，预期年收益 3000.00 万元以上，计算期内净收益为 56961.14 万元，本息和为 41859.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.5 项目建设期和运营期：工期为 29 个月，2022 年 8 月开始施

工，2024 年 12 月完成竣工验收。运营期为 2025 年至 2039 年。因此，本项目取计算期 2022 年至 2039 年。

### 1.2.3 项目建设方案

### 3.1 道路整治及修复

#### 1. 建设依据

《城市道路工程设计规范》（CJJ37—2012）；

《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）；

《城市停车规划规范》（GBT51149-2016）；

《城市道路工程技术规范》GB51286-2018

《城市道路照明设计标准》CJJ45-2015

《公路沥青路面设计规范》（JTGD50-2017）

#### 2. 施工方案与技术措施

##### 一、施工现场准备工程

1. 清理施工场地，保证运输道路畅通。

2. 施工前，先清除拆除现场内的物资、设备。将电线、信号线等干线与建筑物的支线切断排除一切不安全因素。周围设置警线标志禁止非拆除人员进入施工现场。

3. 接引号施工临时电源、水源，现场照明不能使用被拆建筑物内的配电设施，应另外敷设。保证施工时水电畅通。

##### 二、块料面层拆除

###### （一）工艺流程

（1）基层处理：

施工前应将地面尘土、杂物彻底清扫干净，检查地面对空鼓、开裂及起砂等现象进行处理，保持地面干净且具备规范要求的强度，并能满足施工结合层厚度的要求。在正式施工前用少许清水湿润地面。

#### (2) 弹线：

在施工前应按四周弹出标高控制线，作出标高控制，清理完毕后，在地面弹出十字线，并根据石材分格线。

#### (3) 预铺：

首先应在图纸设计要求的基础上，对石材的颜色、纹理、几何尺寸、表面平整等进行严格的挑选，然后按照图纸要求预铺。对于预铺中可能出现的误差进行调整、交换，直至达到最佳效果(调整后的石材编号画在分格图上，并铺贴顺序堆放整齐备用)。

#### (4) 铺贴石材：

镶贴应采用 1:3 干硬性砂浆充分搅拌均匀后进行施工。先在清理好的地面上，刷一道素水泥浆，把已搅拌好的干硬性砂浆铺到地面，用灰板拍实，应注意砂浆铺设宽度应超过石材宽度  $1/3$  以上，砂浆厚度控制在 30mm，把已编号的石材按照要求放在干硬性砂浆上，用橡皮锤砸实，根据装饰标高，调整好干硬性砂浆厚度，从中间往四周铺贴，取下石材，在干硬性砂浆上撒素水泥浆，把石材放上，用橡皮锤砸实，然后用棉纱擦干净接缝。

#### (5) 勾缝石材：

铺完 24h 后进行勾缝，若勾缝需调色时，最好一次调出，一次勾完。

(6) 清理:

勾完缝后, 等水泥浆凝固后再用棉纱等物对石材表面进行清理 (一般宜在 12h 之后)。

(7) 栽路牙:

A. 路牙石必须挂通线进行施工按侧平面顶面示高标线绷紧按线码砌侧平石, 侧平石要安正, 切忌前仰后合, 侧面顶线顺直圆滑平顺, 无高低错牙现象, 平面无上下错台、内外错牙现象。

B. 路牙石必须座浆砌筑, 座浆必须密实, 严禁寒缝砌筑:

C. 路牙石接缝处错位不超过 1mm; 侧石和平石必须在中间均匀错缝。

D. 路牙石侧平石应保证尺寸和光洁度满足设计要求。外观美观, 对弯道部分侧石应按设计半径专门加工弯道石, 砌筑时保证线形流畅、圆顺、拼缝紧密。弧形侧石必须人工精凿后抛光处理。

E. 路牙石后背应还土夯实, 夯实宽度不小于 50mm, 厚度不小于 15mm。

F. 路牙石勾缝: 勾缝时必须再挂线, 把侧石缝内的杂物剔除干净, 用水润湿, 然后用 1:25 水泥砂浆灌缝填实勾干。 g 路牙石勾缝、安砌后适当浇水养护。

### 三、混凝土道路

#### 1. 混凝土路拆除

人工配合机械拆除原有散水及垫层, 清理拆除垃圾, 运至制定地点。

## 2. 混凝土路新建

### 1.1 模板制作、安装

钢模板，宜采用槽钢或型钢制作，若采用钢板制作时其厚度应满足强度、刚度要求。

### 1.2 混凝土的运输

选用商品混凝土，运输采用商混站运输车。混凝土从搅拌机出料后，运至铺筑地点进行铺筑、振捣直至成活的允许最长时间不得超过2小时。装运混凝土过程中，不得漏浆：并应防止离析。

### 1.3 铺筑混凝土

(1) 混凝土分块长度不大于6m，在保证混凝土浇筑流水作业和提高模板周转次数的前提下进行分块施工。

(2) 混凝土铺筑前，应对模板稳定、基层平整、润湿情况等进行全面检查。

(3) 应从模板一端入模卸料。

(4) 铺筑工作须在分缝处结束，不得在一块板内有接茬。

### 1.4 混凝土的振捣、整平

#### (1) 混凝土拌合物的振捣

1) 混凝土板靠边角应先用插入式振捣器顺序振捣，再用平板振捣器纵横交错全面振捣。纵横振捣时，应重叠100mm~200mm。

2) 振捣器在每一位置振捣持续时间，应以拌合物停止下沉、不再冒气泡并泛出水泥砂浆为准。

3) 当采用插入式与平板式振捣器配合使用时，应先用插入式振捣

器振捣，后用平板式振捣器振捣。插入式振捣器的移动间距不应大于其作用半径的 0.5 倍，其至模板的距离不应大于振捣器作用半径的 0.5 倍，并应避免碰撞模板。

4) 振捣时应辅以人工找平，并应随时检查模板。如有下沉、变形或松动，应及时纠正。

### 1.5 混凝土抹面、压实

(1) 修整时应清边整缝，清除粘浆，修补掉边、缺角。

#### (2) 抹面

1) 第一遍抹面振捣整平后，用 600mm~700mm 长的抹子(木或塑料)采用揉压方法，将混凝土板表面挤紧压实，压出水泥浆，至板面平整，砂浆均匀一致，一般约抹 3~5 次。

2) 第二遍抹面：等混凝土表面无泌水时，再做第二次抹平，将析水全部赶出模板。

3) 第三遍抹面：在析水现象全部停止、砂浆具有一定稠度时进行，宜使用小抹子赶光压实。

4) 抹面时操作人员必须在跳板上操作，不能踩踏混凝土板面。

### 1.6 切缝、清缝、灌缝

(1) 当采用切缝法设置缩缝时，采用混凝土切缝机进行切割，缝宽 20mm。

(2) 切缝后、填缝前进行清缝，清缝可采用人工抠除杂物、空压机吹扫的方式，保证缝内清洁无污泥、杂物。

(3) 灌入式填缝灌注填缝料必须在缝槽干燥状态下进行，填缝料

应与混凝土缝壁粘附紧密不渗水。

### 1.7 养护

(1) 混凝土板压实成活后，应及时养护，养护应根据施工工地情况及条件，可选用塑料薄膜养护等方法。

1) 用塑料保湿膜、土工毡、土工布、麻袋、草袋、草帘等，在混凝土终凝以后覆盖于混凝土板表面。

2) 昼夜温差大的地区，混凝土板浇筑后 3d 内应采取保温措施，防止混凝土板产生收缩裂缝。

3) 混凝土板在养护期间和填缝前，应禁止车辆通行。在达到设计强度的 40% 以后，方可允许行人通行。

4) 养护时间应根据混凝土强度增长情况而定，一般宜为 14-21d。养护期满方可将覆盖物清除，板面不得留有痕迹。

5) 养护期间应保护塑料薄膜的完整。当破裂时应立即修补。

### 1.8 模板的拆除

1) 拆模时间应根据气温和混凝土强度增长情况确定，

2) 拆模应仔细，不得损坏混凝土板的边、角，尽量保持模板完好。

3) 混凝土达到设计强度时，可允许开放交通。当遇特殊情况需要提前开放交通时，混凝土板应达到设计强度的 80% 以上，其车辆荷载不得大于设计荷载。混凝土板的强度，应以同条件混凝土试块强度作为依据。

## 四、沥青混凝土路面

### (一) 垫层



### 1. 工艺流程

铺土→打格卸灰→拌和→整形→碾压→养生

### 2. 铺土

(1) 采用同一车型运土计算每车土堆放的纵横间距，按计算的间距卸土。

(2) 用推土机将土摊平，并进行排压。用平地机整平，检验松铺土层厚度是否符合设计要求。

### 3. 打格卸灰

(1) 采用同一车型运输石灰。计算出每车石灰摊铺的面积，事先在路基上用石灰打出方格，每格中卸一车石灰。

(2) 用推土机配合人工将石灰摊铺均匀。

### 4. 拌和

(1) 采用稳定土拌和机拌和，相邻拌和段重叠拌和 5 米以上，相邻拌和重叠拌和 25cm 以上。

(2) 拌和时应及时检查含水量，使含水量等于略大于最佳含水量。若含水量小于最佳含水量，应及时调整。

(3) 拌和时应随时检查拌和深度，拌和深度应直达石灰土底基层底面。

### 5. 整形

(1) 拌和均匀后应立即采用平地机进行初步整形。

(2) 采用推土机、平地机或轮胎压路机在初平的路段上快速排压一遍以暴露潜在的不平整。

(3)将局部低洼处表层 5cm 以上的石灰土耙松，用石灰土找平，并用机械碾压一遍。

(4)再用平地机整形一次，并将高处的石灰土刮出路外。(5)每次整平都应达到规定的坡度和路拱。

## 6. 碾压

(1)根据首件施工确定的碾压方案进行碾压,路基两侧应多压 2~3 遍。

(2)整形后，石灰土的含水量为最佳含水量的士 1%~2%，立即进行碾压。

(3)在直线段和不设超高的曲线段由路基两侧向路中心碾压，在设超高的曲线段，由曲线内侧向曲线外侧碾压。

(4)碾压时，轮迹应重叠不小于 30cm。

## 7. 养生

(1)底基层碾压完成，经检验合格后，如不立即进行基底施工，应洒水养生。

(2)完工后的石灰土层应养生 7 天，养生期间应保持其表面呈潮湿状态，常温季节每日应洒水 4 次以上。

## (二)路面施工

### 1. 工艺流程

拌和→运输→摊铺→碾压

### 2. 拌和

(1)料场贮存量矿料应为平均日用量的 5 倍以上，且应加以遮盖，

以防雨水。矿粉和沥青贮存量应为平均日用量的 2 倍以上。

(2) 根据配料单进料，严格控制各种材料用量及其加热温度，严格控制拌和温度和出厂温度。拌和后的沥青砼应均匀一致，无花白、无离析和结团成块现象。

(3) 应每班抽样做沥青砼性能，矿料级配组成和沥青专用量检验。不符合技术要求的沥青砼禁止出厂。

### 3. 运输

(1) 沥青砼采用自卸汽车运至工地，车箱底板及周壁涂一薄层油水(柴油水=3:1)混合液。运输车上应覆盖苫盖物。运输中应尽量避免急刹车，以防沥青砼离析。

(2) 沥青砼成品应及时运往工地，事前应明确具体位置，施工条件，摊铺能力，运输路线，运距和运输时间。

(3) 车辆的数量  $n$  视拌和设备生产能力  $G(t/n)$ 、车辆的载重能力  $G_0(t/n)$  及运输时间等因素而定。可按下式计算： $n=a(t_1+t_2+t_3)/T$

式中： $t_1$ :重载运行时间(min)  $t_2$ :空载运行时间(min)  $t_3$ :工地卸料时间(min)

$T$ :拌制一车沥青砼所需的时间(min);  $T=60G_0/G$ ;  $a$ :储备系数。视交通情况而定，一般取 11~12.

(4) 要组织好车辆在拌和设备处装料和工地卸料的顺序，尤其要计划好车辆在工地卸料时停置地点。

### 4. 摊铺

(1) 摊铺前应检查摊铺机的熨平板宽度和高度是否适当，并调整

好自动找平装置。

(2) 尽可能采用全路幅摊铺。若分路幅摊铺，接茬应紧密、顺直，并应设样桩控制厚度。当采用两台以上摊铺机成梯队作业联合摊铺时，相邻两幅的摊铺应有 5~10cm 的重叠，两台摊铺机相距宜为 10~30m。

(3) 摊铺机自动找平方式，中、下面层宜采用滑线的高程控制方式，表面层宜采用雪橇式摊铺厚度控制方法。

(4) 连续摊铺过程中运料车应停在摊铺机前 10~30m 处，并不得撞击摊铺机。卸料过程中运料车应挂空档，靠摊铺机推动前进。

(5) 松铺系数根据试验段试摊铺情况确定。摊铺过程中应随时检查摊铺层厚度及路拱、横坡度，不符合要求时应根据情况及时进行调整。

(6) 摊铺应缓慢、均匀、连续不间断。摊铺速度应掌握在 2~6m/min 范围内。摊铺过程中不得随意变换速度或中途停顿。(7) 当出现下列情况时，可人工局部点补。

- 1) 横断面不符合要求。
- 2) 构造物接头部位缺料。
- 3) 摊铺带边缘缺料。
- 4) 表面局部不平整。
- 5) 局部混合料明显离析。
- 6) 摊铺机后有明显的拖痕。

## 5. 碾压

(1) 压实后的沥青砼路面应符合压实度和平整度的要求。沥青砼的分层厚度不得大于 10cm。

(2) 根据试验段施工确定的压路机组合及碾压步骤进行碾压。碾压应分为初压、复压、终压三个阶段进行。

(3) 压路机应紧跟在压路机后面，以慢而均匀的速度碾压。

(4) 初压应在摊铺后较高温度下碾压，并不得产生推移、裂缝。宜采用全钢轮压路机或振动压路机不挂振碾压。采用全钢轮压路机时，宜将驱动轮朝摊铺机方向。

(5) 碾压时调整方向，应在摊铺带已压完较凉一端进行。碾压方向及路线不应突然改变而导致产生推移。压路机启动、停止应减速缓慢进行。

(6) 复压应紧接在初压后进行。复压后的路面应达到要求的压实度，并无显著轮迹。

(7) 相邻碾压带应重叠 10~20cm。振动压路机倒向时，应先停止振动，并在向另一方向运动后再开始振动。

(8) 终压应紧跟复压后进行，复压后的路面应无轮迹

## **五、散水、甬路拆除与新做**

### **(一) 拆除**

人工配合机械拆除原散水、甬路，渣土外运

### **(二) 新做施工**

工艺流程清理基底→拌制混凝土→混凝土浇筑→振捣→找平→  
养护

(1) 基底表面清理:基底表面的淤泥、杂物均应清理干净;并应有防水和排水的措施。如果是干燥非粘性土应用水润湿;表面不得留有积水。

(2) 拌制混凝土后台操作人员要认真按混凝土的配合比投料,每盘投料顺序为:石子→水泥→砂→水。应严格控制用水量,搅拌要均匀,最短时间一般不少于 15min。按规定制作试块。试块组数每 500 m<sup>2</sup>地面不少于一组,不足 500m,按 500 m<sup>2</sup>计算。

(3) 浇筑混凝土:

1) 浇筑混凝土一般从一端开始,并应连续浇筑。如连续进行面积较大时,应根据规范规定留置施工缝。

2) 混凝土浇筑后,应及时振捣,在 2h 内必须振捣完毕。否则应按规范规定留置施工缝。

3) 浇筑高度超过 2m 时,应使用串桶、溜管,以防止混凝土发生离析现象。

(4) 混凝土振捣:一般采用平板式振捣器,但垫层厚度超过 20cm 时,应采用插入式振捣器:其移动间距不大于作用半径的 15 倍。

(5) 找平混凝土振捣密实后,按标杆检查一下上平,然后用大杠刮平、表面再用木抹子搓平。如垫层较薄时,应严格控制铺摊厚度。有泛水要求的地面,应按设计要求找出坡度,一般对设计坡度允许偏差不应大于 0.2%,最大偏差不应大于 30mm,最后应做泼水试验。

(6) 混凝土的养护。已浇筑完的混凝土,应在 12h 左右覆盖和浇水,一般养护不得少于七昼夜。

## 六、污水井及管道

### 1. 施工顺序

测量放线→土方开挖→基底处理→管道安装→检查井砌筑→管道系统试压→隐蔽回填

### 2. 施工测量

(1) 平面测量控制在施工前应首先根据业主、监理提供的全场控制网建立好本工程的控制网，并交付业主及监理验收，施工时从控制网引测。

(2) 高程控制施工前根据业主、监理提供的全场控制网建立本工程的高程控制点，作为本工程高程控制依据。

(3) 进行施工放样测量前测量人员先校核施工图纸，按施工图纸提供的排水工程的位置和标高，定出沟槽中线及井位并引出水准基准点，作为整个排水工程的控制点。每次测量均要闭合，按规范严格控制闭合误差。测量管沟中心轴线、标高；并放出管沟基槽边线。测量放样记录以书面形式上报监理工程师，待监理工程师检查认可后方进行下一道工序施工。

### 3. 土方开挖

(1) 土方开挖应在管道定位后方可进行。

(2) 开挖过程中沟道两侧按 1:1 放坡。

(3) 在施工前查明与施工相关地下情况，调查的主要内容有：各沟槽段的地下水位和土质情况，地下各种电缆的具体位置，施工沟渠与已建的沟渠、构筑物衔接的平面位置和高程校对等，以便合理地采取

相应的措施。根据现场实际情况，沟槽开挖的方法应根据沟槽的断面形式、地下的复杂程度、土质坚硬程度、工作量和施工场地的大小以及机械配备、劳动力条件等条件确定，采用人工与机械相结合的形式开挖。即探明管线后，管线密集和机械不能到达的位置采用人工开挖。开挖沟槽用反铲挖掘机进行开挖(70%)人工辅助配合(30%)。接近路边的沟槽无法放坡，则应采取支护措施。沟槽挖土方用自卸车外运至指定地点弃土。在开挖前，现场施工员向司机及土方工详细交底(沟槽的断面，开挖的次序)在开挖过程中由管理人员在现场指挥并经常检查沟槽的净空尺寸和中心位置，确保沟槽中心偏移符合规范要求。

(4)管沟槽底层开挖的宽度按本次管槽需要保证的工作面进行开挖。开挖时，随时测量监控，保证开挖边坡、基坑尺寸，轴线、槽底的高程应达到沟槽验收规定的要求。

(5)按管外径两侧各加 0.55m 工作面计算宽度。

(6)开挖时应注意：

1)保证槽底土壤不被扰动或破坏，在用机械挖土时，要防止超挖，挖至离设计标高 200-300mm 时用人工开挖、捡平，尽量避免超挖现象。若有超挖，应将扰动部分清除，并用中砂或石屑回填，并振实。开挖要保证连续作业，衔接工序流畅，同时要注意边坡土体变化，出现问题及时处理。减少意外事故。

2)对地下管线和各种构筑物应尽量能临时迁移，如无法迁移，必须挖出使其外露，须采取吊、托等加固措施，同时对挖掘机作详细交底，如无把握，应改为人工挖土。



3) 在工作量不大、地面狭窄、地下有障碍物或无机械施工条件等情况下, 采用人工开挖。人工开挖沟槽, 应集中人力尽快挖成, 转入下一工序施工。

#### 4. 基底处理

(1) 钢筋混凝土管道基础为沙石基础, 基础底部满铺 250mm 厚级配沙石, 基础应夯实紧密, 表面平整。

(2) 塑料管基础为满铺 200mm 沙石基础, 碎石的粒径为 25~38mm 上铺 50mm 厚中粗沙垫层, 基础应夯实紧密, 表面平整。

#### 5. 管道安装

##### (1) 管道的进场堆放及运输

1) 当管道直接放在地上时, 要求地面平整, 不能有石块和容易引起管道损坏的尖利物体, 要有防止管道滚动的措施。

2) 不同管径的管道堆放时, 应把大而重的放下边, 轻的放上边, 管道两侧用木楔或木板挡住。

3) 大径塑管最高使用温度为 45℃, 夏季高温季节, 应避免日光曝晒, 并保持管间的空气流通, 以防温度升高。

4) 管道存放过程中, 应严格做好防火措施, 严禁在管道附近有长期明火。

5) 短距离搬运, 不应在坚硬不平地面或石子地面上滚动, 以防损伤管道。

6) 上下叠放运输, 其高度不应超过 2 米。

(2) 雨水管道采用明挖施工, 当管道管径<500mm 时, 采用 UPVC

双壁波纹管，其余均采用钢筋混凝土Ⅱ级管。环刚度 $\geq 8000\text{N/m}^2$ 。

(3)管道安装前应进行管材外观质量的检查，要求如下：UPVC 管材的颜色应一致、无色泽不均及分解变色现象；管材的内外壁应光滑、平整、无气泡、无裂口、无明显痕迹和凹陷；管材端面应平整，并垂直于轴线；管材不得有异向弯曲，直线度公差应小于 3。管材应完整无损、浇口、溢边应修平整，内外表面光滑、无明显裂纹。钢筋混凝土管应无裂缝、管端无掉角等缺陷。经外观质量检查不合格者不得使用。

(4)铺设管道时，应核对管底标高、接头工作坑位置和管基。钢筋混凝土管采用承插式乙型柔性接口，用橡胶圈密封，橡胶圈材质应适合污水使用，并与管材配套供应。双壁波纹管排水管道的连接采用 U 型橡胶圈连接，橡胶圈宜安装在插入管端的第一个凹槽内，安装时承口内壁和橡胶圈外缘需涂润滑剂后缓缓插入。

(5)塑料管与检查井的连接采用短管与检查井相连，短管承口应放在检查井的进水方向，短管插口应放在检查井的出水方向，承口及插口应分别超出井外壁 250~500mm，以方便接口处的连接安装。连接双壁波纹管的检查井其底板沿管道纵向尺寸应伸出井壁至少 500mm。

## 6. 检查井砌筑

(1)砌筑前校核基础尺寸及高程，测放出井中及砌筑边线。砖在建筑前用水湿润，含水量为 10%~15%，砂浆配合比由实验室确定。

(2)基础砌筑前，基垫层表面应清扫干净，淋水湿润。

(3)砌筑时须挂线施工：先挂线对中线，砌筑时经常以此垂线对中

点，用钢尺检查各边尺寸、距离是否符合要求。保证方井砌筑时墙体垂直，井口方正。

(4) 砌筑宜采用一铲灰，一块砖，一挤揉的砌法。砌体应分层，上下错缝，内外搭接，砌体的转角处和交接处应同时砌筑，不能同时砌筑的应用梯级槎。

(5) 砌筑圆形检查井时要注意圆度。挂线校核内径，收口段每皮检查，看有无偏移。井下部于管伸入处，特别是管底两侧要用砂浆碎砖捣插密实，使其不渗漏，收口高度事先算出，按每层缩入 2cm，即每圈缩入 4cm 计算。

(6) 水泥砂浆必须在 4h 内用完，不得使用过夜砂浆。

(7) 砌筑检查井时必须配合做好施工排水。砌筑完成后还要待砂浆终凝后(一般 3~4h)才允许中止泵水。

(8) 砌筑时按有地下水情况施工，井内外壁采用 1:2(体积比)防水水泥砂浆抹面至顶层，厚度为 20mm。

(9) 检查井井顶标高在有铺装层处(如道路、混凝土地坪等)同该铺装层顶标高。在非铺装层处，井顶标高比回填土面高 50mm。

### **3. 停车位建设**

#### **(1) 梳理停车设施**

◇规划地下机动车位，充电桩配置不低于 20%；

◇对现有机动车位进行改造提升，对地面和墙面进行粉刷处理；

◇分散现有车棚停车压力，增加充电设备，方便居民出行；

#### **(2) 停车场充电桩设计方案**

## 1) 设计原则

①贯彻“简洁、安全、实用、高效”的建设方针。

②“安全优先，兼顾效率、效益”的原则，按照小区设计停车位新增电动汽车充电桩布局。

③电动汽车充电桩位置应考虑电动汽车充电便利性、人性化，同时新增的充电桩车流和人流不影响、不干扰其他功能区域的人流和车流，从而保持良性的运营。

④充电桩设备均须符合电气设备运行及安全的要求，必须认真执行国家相关的政策、法规。

## 2) 充电桩

整体规划方案依据《居住区电动汽车充电设施技术规程》（T/CECS508-2018），居住区建成时电动汽车充电停车位配建指标不应小于表 5-1 的规定。

### 5-1 电动汽车充电停车位配置数量标准

项目	小城市（人口小于 20 万人）	中型城市（人口大于 20 万人，小于 50 万人）	大型城市（人口大于 50 万人，小于 100 万人）	特大型城市（人口大于 100 万人）
充电车位数量（占总车位数量比例）	10%	12%	14%	16%
直流充电车位数量（占总充电车位数量比例）	2%	2%	3%	5%

#### 3) 充电桩设置的主要技术要求

①交流充电桩充电接口应提供 380V/220V，且不应低于 16A 的交流电源。

②电源进线宜采用阻燃电缆及电缆护管，并应安装具有剩余电流保护功能的空气开关。

③成组布置的交流充电桩宜采用放射式供电。

④交流充电桩的配电系统宜保持三相负荷平衡。

⑤为提高充电设施使用率，应优先考虑在公共停车位配置直流充电机。直流充电机输出功率宜大于 30kW。

⑥直流充电机应采用 380V 三相电压等级供电，当选用 220V 单相电压等级供电时，应考虑三相负载平衡。

⑦充电设施用电负荷宜采用三级电力负荷。

⑧充电设施负荷计算，宜采用需要系数法，需要系数宜根据接入充电桩数选取，需要系数推荐值可按表 5-2 选用。

表 5-2 需要系数推荐值

充电桩数 $n$	3	6	10	14	18	22	25	101	200 以上
需要系数 $k$	1	0.73	0.58	0.47	0.44	0.42	0.40	0.35	0.30

⑨充电桩负荷应纳入配电站变压器计算负荷中。

⑩充电运行监控平台应具备以下功能：

◇充电运行监控平台应包含充电机工作状态(充电、空闲、离线、故障)、充电枪状态(已与车辆连接、未与车辆连接)、充电状态(正在充电、已充满)、充电启动模式、三相输入电压/电流/功率、输出电压/电流/功率、BMS 请求电压/电流、BMS 监测电压/电流、电池组最高/最低温度、单体最高电池电压、电池 SOC、车辆信息、停止充电原因、故障信息等，且数据采集频率小于或等于 30s。

◇充电运行监控平台应具备权限管理、设备管理、车辆管理、实时监控、系统事件、运行统计、充电记录、数据分析等功能。

◇充电运行监控平台可依据车辆 VIN 码自动对应录入的车牌号。

◇充电运行监控平台应具备充电记录统计功能，可根据车辆信息搜索查询。

◇充电运行监控平台应具备远程操作停止充电机运行状态的功能。本项目充电桩具体设计方案由充电设备生产单位负责提供。

## 3.2 雨污水管道分流改造

### 1. 设计依据

《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019

《建筑排水硬聚氯乙烯管道工程技术规程》 CJJ/T29-2010

《建筑给水塑料管道工程技术规程》 GJJ/T98-2014

《建筑灭火器配置设计规范》 GB50140-2005

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）

《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》 GB50242-2002

《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 版）建筑专业提

供的有关资料

## 2. 排水设计

### （1）污水改造原因

根据现场观测及小区居民反应，局部污水井存在溢水的情况。根据甲方给予的管道测量资料来看可能存在雨污混接的情况，某些排水管道作用不明。

### （2）污水改造内容

1). 跟换破损的污水管，大多以疏通为主，待施工进场后进一步确认疏通或改造的范围。

2). 更换已经破损的化粪池，施工过程中确认实际破损的个数

3). 对作用不明确的排水水管道接入污水系统的入口进行封堵，若可用则结合雨水系统，作为雨水系统的排水管。

### （3）污水设计参数

1). 室内采用污、废水合流排水管道系统。

2). 生活排水定额为 200L/人.d，使用时数为 24 小时，小时变化系数为 2.0。

3). 室内污水管道采用 PVC-U 管, , 粘胶连接。室外埋地污水排水管选用聚乙烯塑钢缠绕排水管。

4). 生活排水汇集排入化粪池处理后, 经规划管网经收集排至市政污水管网。

5). 室内污水管道存在局部不通, 居民私接污水井的情况, 室外改造建议社区及居委会做通居民思想工作, 疏通及跟换室内污水管网。

#### (4) 雨水改造原因

小区无雨水排放系统, 故增加雨水井、管道及雨水口, 根据甲方给予的测量资料原 W7~9 在污水系统中无作用, 本次设计结合现场情况新设置雨水系统。

#### (5) 雨水设计参数

##### 1). 暴雨强度公式:

城市暴雨强度公式:  $Q_y = \Psi q \cdot F$ 。

其中  $Q_y$  一设计雨水流量(L/s);

$\Psi$ —径流系数, 取 0.9;

$q$ —暴雨强度(L/sha);

$F$ —汇水面积(ha)。

式中  $P$  是指多大的暴雨出现的重现年, 时间  $t$  指的是暴雨形成径流的时间。假设:  $P$  一设计重现期, 取 2 年;  $t$  一降雨历时(min)取 5min, 则  $q_5 = 414L/(sha)$  ( $p=2t=5min$ )。管材雨水管采用 PVC-U 管胶粘连接(外墙许多雨水立管老化, 应重新安装)。室外埋地雨水管选用聚乙



烯塑钢缠绕排水管。

### **3.3 屋面及外墙改造**

#### **1. 设计依据**

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）

《墙体材料应用统一技术规范》（GB50574-2010）

#### **2. 设计范围**

建筑屋面和建筑立面。

#### **3. 施工注意事项**

（1）施工程序要在保证工期的前提下，在总体上实现施工连续性和均衡性，讲究施下流程和工艺流程，确保施工质量，降低工程成本，通常情况下应做到；

（2）统筹安排各类项目施工，做到各工种之间不相互干扰；

（3）工程量大、施工难度大、工期较长的项目要安排先行；

（4）按照施工工艺要求，须先期投入施工或起主导作用的工程项目优先进行；

（5）基层部分以及隐蔽工程项目先做，通过规范的验收后，再进行饰面工程；

（6）要充分考虑到季节对幕墙工程影响，尤其是冬雨季施工，要采取相应的防范措施：

（7）上下工序的交接要分清责任，不可出现两不管地段：

#### **4. 施工内容**

（1）拆除原建筑物外立面残旧的门窗、幕墙，防盗网，结构墙

体凿除、修补、空调室外机、热水器移位等；

(2) 增加镀锌槽钢主龙骨，镀锌角钢、方管副龙骨孟顶，PVC 圆筒瓦；

(3) 琉璃瓦屋脊、屋面防水；

(4) 重新制作、安装铝合金门窗、卷帘门、空调室外机的遮挡百叶；

(5) 原粉刷面铲除、增加饰面；

(6) 原粉刷面、瓷砖墙面基层处理，刮弹性腻子打底，刷喷外墙涂料；

(7) 增加镀锌钢龙骨装饰构架，铝塑板饰面风火墙造型、店招；

### **3.4 弱电改造工程**

#### **1. 设计依据**

《城市照明建设规划标准》CJJ/T307-2019

《道路照明灯杆技术条件》CJ/T527-2018

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018

#### **2. 设计范围**

路灯照明系统和楼梯间照明系统

##### **(1) 路灯照明系统**

小区路灯电源引自小区门卫，路灯外壳应与接地系统可靠连接，三只灯设一组接地极，材料采用热镀锌角钢。灯杆距路边 0.5 米，路灯为 LED 灯 70W，功率因素补偿到不低于 0.9，灯杆高度为 4 米，路灯回路 WL1 电缆均采用 YJV22-3X10RC50 穿管埋地敷设，小区区内道

路与外面道路交叉口采用 SC80 钢管，敷设深度不得小于 0.7 米，人行道和绿化带采用 VG50 尼龙管，敷设深度不得小于 0.5 米过路、过停车位及转角处设置接线手孔井，手孔井深度不得小于 0.7 米。

## **(2) 楼梯间照明系统**

楼梯间照明为每层在入户门处设置感应 LED 吸顶灯，电源由楼梯间电表箱引来，每个楼梯间设置一个配电箱，在二层设置一个共用配电箱

## **3.5 消防工程**

### **1. 设计依据**

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）

《城市消防规划规范》（GB51080-2015）

### **2. 补充消防设施**

- (1) 按照 120m 的服务半径，小区消火栓满足消防需求；
- (2) 现状消火栓设施老旧，建议对室外消火栓进行排查及修缮；
- (3) 在楼道等公共部位和场所设置应急照明、疏散及楼层指示标志、灭火器、烟感报警器，并设置禁烟标志；
- (4) 楼道内每隔两层设置 2 个灭火器；
- (5) 消防通道设置明显标识；

### **3. 消防措施**

- (1) 保障消防车道畅通。

对小区的消防车通道开展全面排查整治，全区老旧小区消防车通道 100%实现明显标识。通过压缩现状绿化带、人行道，拓宽小区内消防车通道。通过打通相连小区间道路与城市支路等措施，改善小区内交通状况，完善小区内部交通组织，保障消防车通行。对于停车压力大，重新施划停车位确有困难的老旧小区，要积极协调老旧小区周边社会单位和公共停车资源，实行错时错峰停车。城管、交警、消防等部门要建立联合执法机制，加大对占用消防车通道违法行为的处罚力度。

## **(2) 确保消防设施完好有效。**

各镇街、各相关部门要督促业主、使用人全面清理疏散楼梯、疏散走道堆放的杂物，确保疏散通道畅通。督促物业服务企业落实建筑消防设施定期维护保养制度，确保设施完好有效。各镇街负责老旧小区消防管网改造工程的招投标事宜，由区水务公司组织全面的维护、维修。老旧小区各单元楼内 100%配齐配全应急照明、疏散指示标志、楼层指示标识和灭火器。老旧高层住宅建筑消防设施功能完好率达到 85%以上；全区 50%老旧小区完成隐患整改工作。老旧高层住宅建筑消防设施功能完好率达到 100%；老旧小区重大火灾隐患全面消除，全区老旧小区消防水管网完好率达 100%。

## **(3) 提升智能消防技防措施。**

各镇街、各相关部门要在老旧小区中设置电动自行车集中停放、充电点，积极推广智能充电桩安装，强化电动自行车消防安全管理。在“空巢老人”和分散养老特困人员等特殊人群住所安装独立式感烟

探测报警器。老旧高层住宅要逐步加智能火灾预警系统、简易喷淋装置、火灾应急广播以及可燃气体探测器等消防设施，结合“智慧城市”建设工作，主动利用智慧用电安全管理、智能燃气管理、智慧用水管理等信息系统，全区所有老旧高层住宅加装智能火灾预警系统、简易喷淋装置、火灾应急广播以及可燃气体探测器等消防设施。

#### **(4) 加强日常消防安全管理。**

各镇街、各相关部门要将老旧小区消防安全工作纳入平安创建及基层网格化管理工作，将隐患发现、督促、整改和消防宣传培训内容纳入网格员工作内容。要注重发挥社区楼道长、平安巡防志愿者的作用。高层老旧住宅小区要全面推行楼长制度，每栋高层住宅明确1名楼长，强化消防安全管理。区公安分针对老旧小区消防安全隐患问题、避免火灾发生，需在老旧小区完善智慧消防设施，采用家用消防报警设备，例如独立式光电感烟、感温、可燃气体三种火灾探测报警器，实现并对火灾风险进行24小时实时监测与预整，在危险发生时实现远程”报敬并将火整信号通过电话，短信 app 推送至用户的手机端，为居民争取黄金逃生时间。发生火灾时，小区管理人员可通过可视化的大数据平台或手机 APP 能随时随地、第一时间掌握小区安全情况，及时做好准备和救急措施。

### **3.6 电力线路下地**

#### **1. 施工准备**

##### **(一) 技术准备**

1. 做好调查工作:调查该工程现状，原有地上架线对施工影响及

采针对性措施，调查水源、水压、水量、接管点、供电、煤气、通讯、自来水管埋线等情况。

2. 组织项目部人员认真熟悉图纸，与设计单位代表监理工程师做图纸会审工作，领会设计思想，明确施工任务，熟悉地质情况及地下构造，同时与班组做好属技术交底工作。

### 3. 导线控制点及临时水准点布设

对于业主提供的高程点必须进行保护，并经监理单位复核、误差在允许范围内方可使用。根据施工图测放道路、管网控制点，定出管网基准线，并对基准进行保护，对于基准桩及桥位桩基控制桩均需自己复核合格后经监理，复测合格才准使用。

测设采用测距仪进行，精度控制为：全站仪(2MM+2PPM)，测角测回误差秒。观察采用测角二测回，测距二测回，控制网计算和各项平差符合技术规范要求。

根据工程的实际地貌形成，在工地现场布置临时水准点、水准点相距 100m-150m 左右放置一个，设置地点应较稳固通视，与测绘部门提供的水准点进行闭合测量。闭合差控制在 $\pm 12\text{Lmm}$  以内，水准点做到勤查、勤复核。

4. 施工前，有技术负责人对工程结构特点，技术难点，终点部位及注意事项进行交底。

5. 分部分项工程施工前，各专业工长向操作班组作详细的书面技术交底及编制作业指导书。

## （二）资源准备

### 1. 材料准备

根据本工程施工进度计划和施工预算的供料分析，编制出所需的材料计划，做好准备，供料和确定堆场。计划好材料订购工作，大宗材料应向业主函告，经业主认可后组织进场并及时进行见证取样，经检测合格后方可使用，少量及短缺材料可在我公司范围内调剂

### 2. 劳动力组织

在工程施工前，须做好各类劳动力的组织，调配工作，确保工程劳动力需用量，使工程不导致因劳动力不足而停止脱节，影响工程施工，同时对劳动力实行动态管理，选择长期合作的素质较高的施工队伍，充分发挥自身队伍的技术优势。

### 3. 施工现场准备

我公司将按照安全文明生产，并按要求设置警示标志，在施工范围内人行道处采用 2 米高彩钢板全线围挡，道路两端社会通道口按规范要求设置警示牌，标示明显，道路出口设置冲洗设备，地面铺设麻袋，对进出车辆进行冲洗，严禁施工车辆污染社会道路。

### 4. 机械设备配置计划

①根据本标段的工程情况和施工组织设计安排及定额测算，我公司拟投入本标段工程的各种机械设备阳间“主要施工机械设备表”机械设备确保完好率 100%，出勤率 80%以上，机械设备调配须根据工程进度实际需要和监理工程师的要求，及时进场，保证工程所需，杜绝延误。

②针对该工程土石方开挖工程量大的特点，为保证完成工程施工，以提高机械化作业水平，为工期提前提供保证。拟在施工的允许的条件下，尽量采用挖掘机挖土，人工辅助回填。配备足够的运输车辆，同时加强机械设备检修、维护、保养，提高设备完好率。

### （三）施工方案

#### 1. 沟槽土方施工方案

电力浅沟位于道路两侧，距道路中线 27m 设计为 1000mmx1000mmU 型槽，交叉口过街排管形式采用 3 排 12 孔中 150UPVC 排管。

沟槽开挖采用挖掘机开挖，电力浅沟及电力排管(以垫层宽)单侧加宽米，沟槽边坡： $i=1$ ：沟槽开挖，应严格控制基底高程，严禁超挖。基底设计标高以上的原状土要用人清理至设计标高，如果局部超挖或发生扰动，必须换填料位 10~15mm 天然级配的砂石料或中粗砂并夯实。

沟底如有的块石、砂砾，砖等坚硬物体时，应铲除至设计标高以下，然后铺上天然级配砂石料、面层辅上砂土整平夯实。

#### 2. 电力浅沟施工

##### (1) 基本施工顺序

##### a、电力浅沟

施工准备→测量定位→沟槽开挖→验槽→垫层施工→“U”槽安装→接地处理→隐蔽验收→沟槽回填土→盖板。

##### b、“T”型井、四通井

施工准备→测量定位→沟槽开挖→验槽→基础处理→沟(井)底



板砼→沟(井)侧墙砌筑(包括预留、预埋)→沟(井)内抹灰→隐蔽验收  
→沟(井)顶盖板安装→沟(井)槽回填土→单项工程验收。

## (2) 沟槽土方开挖

电力浅沟开挖前,应找准坐标和标高、做好放线等工作。开挖时,应根据设计给出的尺寸大小,深度和土壤性质认真确定其底宽和边坡,并按规定留出足够的沟底工作面,便于沟底开挖积水井。当采用机械开挖时,为防止机械振动沟底原土结构,沟底必须留出 20cm 左右的土层,待机械开挖后,再用人工清理沟底至设计标高,为作业方便,沟顶两侧不得同时堆放土方,必须留出运输和方便作业的道路。

石方的堆置必须离开沟顶边缘以上,开挖完成后,应对沟底原土夯实,特别是对埋管线的沟底(包括横过管等),夯实密度应达到 90%,发现有淤泥的地方,应去掉淤泥,回填实土并夯实,保证沟底的平整、密实度。

## (3) 砂垫层施工

本电力浅沟垫层为砂垫层,砂垫层在摊铺时应按照设计高程挂线控制其高程和厚度,砂垫层摊铺应平整密实,经检验合格后方可进行“U”型槽的吊装工作。

## (4) 预制“U”型槽吊装施工

U 型槽为 1000\*1000 预制 U 型槽,采用厂家预制,现场吊装。“U”型槽采用吊车吊装,吊装前,须对槽底的尺寸、高程、坡度、地基和基础的质量进行检查,并报请监理工程师进行检验核定。“U”型槽就位后,随时检测轴线、高程和平直度,发现偏差,及时纠正,确保“U”

型槽排列整齐平顺。“U”型槽吊入沟槽后，用人工进行调整，使所有的预制“U”型槽均保证在一条线上或者符合(沟槽线形)设计。

#### (5) 井底板砼浇筑

由于工程地处市区，井底板砼施工全部采用商混浇筑。

#### (6) 井侧墙砌筑

为确保井侧墙墙面的垂直度、平整度和直顺度，以及支架预埋位置的准确，砖墙砌筑前，拟先立好皮树杆；砌筑时，坚持三皮一靠，五皮一吊，通过灰缝来调整各层的平直度，力求达到横平竖直，砂浆饱满，内外搭接，上下错缝的基本质量要求。

#### (7) 接地线施工

“U”型槽两侧外伸设贯通镀锌导线与主体边墙预埋件焊为一导电体两侧回填前务必测定电阻使之符合设计要求数字

#### (8) 土方回填

电力浅沟和电力井的土方回填，一律采用人工夯实。机械压实时，分层厚度拟控制在 30cm 以内，人工夯实时，分层厚度拟控制在 15cm 以内。

### 3. 电力排管施工

电力排管主要用在过街或者遇结构物处，本电力排管采用 3 排 12 孔中 150 的排管，施工方法如下：

#### (1) 基本施工顺序

##### a 电力排管

施工准备→测量放线定位→管槽开挖→验槽→基础处理→PVC 管

敷设一管道包封→隐蔽验收→管槽回填土→单项工程验收。

#### b、“T”型井

施工准备→测量定位→基槽开挖→验槽→基础处理→“T”型底板砼→“T”型侧墙砌筑(包括预留、预埋)→“T”型内面抹灰→隐蔽验收→“T”型盖板安装→基槽回填土→单项工程验收。

### (2) 主要施工方法

#### a、土方工程施工

电力排管沟槽和 T 型基槽的土方开挖，一律采用机械施工，辅以人工配合作业。为防止机械施工可能扰动槽底(侧墙)原始土层(压实土层)结构，拟在槽底标高以上留出 20cm 左右的土层，待机械开挖后，再用人工分别清挖至槽底设计高程。

#### b、垫层施工

##### (a) 工艺流程：

基层处理→找标高、弹水平控制线→混凝土搅拌→铺设混凝土→振捣→找平→养护。

##### (b) 基层处理：

基层必须在经检验合格后进行基层施工，垫层施工前先将基底清理平整，直到符合要求为止。

##### (c) 找标高弹水平控制线：

根据沟槽上的+50cm 水平标高线，往下量测出垫层标高。

##### (d) 铺设混凝土：

为了控制垫层的平整度，可在填土中打入小木桩

(30mmx30mmx200mm)，拉水平标高线在木桩上做垫层上平的标记(间距2m左右)

(e)振捣：

用铁锹铺混凝土，厚度略高于找平堆，随即用平板振捣器振捣。

(f)找平：

混凝土振捣密实后，以控制水平标高线为准检查平整度，高的铲掉，凹处补平。用水平木刮杠刮平，表面再用木抹子搓平。

(g)养护：

已浇筑完的混凝土垫层，应在12h左右覆盖和浇水，一般养护不得少于7d。

### c、管道敷设

管道的敷设包括管道地基、管基处理、管道接口、管道敷设和管道包封等工作。下管前，须对槽底的尺寸、高程、坡度、地基和基础的质量进行检查，并报请监理工程师检验确认，管道就位后，随时检测管道的轴线、高程和接口间隙、发现偏差，及时纠正，确保管道位置正确，排列整齐平顺，接口、错缝符合规定要求，管顶缝、边缝和管底八字粘结牢固，管孔试通一次成功。

### d、模板施工

本工程电力排管采用钢模板立模，以保证砼表面平整及结构几何尺寸的准确。

### e、砼施工

(a)工艺流程：

槽底或模板内清理→混凝土拌制→混凝土浇筑→混凝土振捣→混凝土养护。

#### (b) 混凝土的浇筑

混凝土的浇筑应分层连续进行，一般分层厚度为振捣器作用部分长度的倍，最大不超过 50cm。用插入式振捣器应快插慢拔，插点应均匀排列，逐点移动，顺序进行，不得遗漏，做到振捣密实。移动间距不大于振捣棒作用半径的倍。振捣上一层时应插入下层 5cm，以清除两层间的接缝。平板振捣器的移动间距，应能保证振动器的平板覆盖已振捣的边缘。混凝土不能连续浇筑时，一般超过 2h，应按施工缝处理。浇筑混凝土时，应经常注意观察模板、支架、管道和预留孔、预埋件有无走动情况。当发现有变形、位移时，应立即停止浇筑，并及时处理好，再继续浇筑。混凝土振捣密实后，表面应用木抹子搓平。

#### (c) 混凝土的养护

混凝土浇筑完毕后，应在 12h 内加以覆盖和浇水，浇水次数应能保持混凝土有足够的润湿状态。养护期一般不少于 7 昼夜。

#### f、“T”型井底板砼浇筑

底板砼施工全部采用机械搅拌，机械振捣，人工配合随捣随压实赶光。

#### g、“T”型井侧墙砌筑

“T”型侧墙砌筑时，对用砖应有所挑选。为确保“T”型侧墙墙面的垂直度、平整度和直顺度，以及预留孔洞和预埋件位置的准确，砖墙砌筑前，拟先立好皮数杆；砌筑时，坚持三皮一靠，五皮一吊，

通过灰缝来调整各层的平直度，力求达到横平竖直，砂浆饱满，内外搭接，上下错缝的基本质量要求。

#### h、土方回填

由于电力排管的特点，电力排管管底至管顶标高以上 50cm 土方回填，一律采用人工分层填夯，分层厚度拟控制在 15cm 以内。

### **(三) 项目规划**

#### **1.3.1 《来安县城市总体规划（2016-2030 年）》**

##### **一、总 则**

###### **1、规划目的**

为适应来安县新的发展需要，更好地指导城乡规划建设管理活动，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省县城规划编制标准》和相关法律、法规、技术规范，编制《来安县城市总体规划（2016—2030 年）》（以下简称本规划）。

###### **2 、规划期限**

本规划期限为 2016—2030 年；

其中：近期为 2016—2020 年；远 期 为 2021 年—2030 年。

###### **3 、规划层次与范围**

来安县行政区划范围，国土总面积 1498.6 平方公里，包括 12 个乡镇，编制县域镇村体系规划。

规划区范围：东至施官镇顿邱村、南沛村及水口镇清水村、甲埂村村界，西、南、北均为新安镇镇界，同时，因规划淮扬高速于来安县城西部设置下线口，规划将舜山镇复兴村下赵、崔岗、金郢等村民组纳入规划区范围。即来安县规划区范围主要包括新安镇全部、施官镇的顿邱、南沛二村、水口镇的清水、甲埂二村以及舜山镇复兴村局部，总面积为 200 平方公里。

城区规划建成区范围：城市建设用地规模 29.7 平方公里。

## 二、城市总体发展目标

### 1、城市性质

安徽省东向融入的门户城市；新滁城地区北部副中心城市；承接产业转移先行示范区。

### 2、城市职能

区域职能——协同一体的新滁城北部服务中心

交通职能——联动宁合、皖东门户的交通枢纽城市

生态职能——水绿交融、生态示范的宜居园林城市

产业职能——推进新能源（新材料）产业基地、绿色食品产业发展基地、精细化工产业发展基地、现代物流基地集聚发展区。

### 3、城市目标

区域层面——接轨宁合、联动沿江的示范城市

省域层面——东向融入、皖东地区的门户城市

滁州层面——滁北新城、功能复合的综合城市

来安层面——县域中心、配套完善的宜居城市

### 4、城市规模

#### （1）城市人口规模

近期(2020 年)：来安县城人口 20.5 万人；

远期(2030 年)：来安县城人口 25 万人。

#### （2）城市建设用地规模

近期（2020 年）：24.8 平方公里，人均建设用地 121 平方米/人；



远期（2030 年）：29.7 平方公里，人均建设用地 119 平方米/人。

### 三、县域城镇体系规划

#### （一）镇村体系空间结构

按照“中心集聚、分区调控、点轴推进、网络发展”理论为指导，形成“双核两轴三区”的空间结构。

“双核”：即来安县城—新滁城副中心，县域政治、经济、文化、科技中心。

汊河新城—新滁城副中心。

“两轴”：即 345 国道城镇发展轴和 104 国道城镇发展轴。规划依托两条发展轴线，带来安县南北区域协调发展。

“三区”：即北部精品旅游发展区；东部现代农业发展区；南部综合发展区。

#### （二）镇村体系规模等级结构

##### 1、镇村等级结构

来安县域镇村体系由城区（副中心）、中心镇、一般镇和中心村四级构成。

一级：来安—县域中心城市、汊河—县域副中心城市；

二级：半塔镇，中心镇；

三级：水口镇、大英镇、舜山镇、雷官镇、施官镇、独山乡、三城乡、杨郢乡、张山乡，一般镇，共计 9 个；

四级：中心村，共计 47 个。

## 2、镇村规模结构

对不同规模等级的城镇数量和规模进行分配。

来安县城：人口规模 25 万；

汭河镇：人口规模 15 万；

中心镇：半塔，人口规模 1 万；

一般建制镇：人口规模合计 1 万；

中心村：人口规模 1500 人左右。

## 3、重点城镇发展指引

### 1、汭河镇

(1) 城镇定位：皖苏省际产城融合先行示范区；新滁城深度融入长三角和南京江北新区一体化发展试验区；自主创新与生态宜居新城。

(2) 城镇规模：2030 年 15 万人。

(3) 产业发展方向：争取、引导南京特色三产的迁移机会，面向南京乃至长三角地区的广阔市场。

### 2、半塔镇

(1) 城镇定位：红色旅游基地；集工贸旅游为一体的旅游型城镇

(2) 城镇规模：2030 年城镇人口 1 万人。

(3) 产业发展方向：承接产业转移，建成集现代化工贸、特色生态农业和红色旅游与绿色旅游产业等“三大产业基地”，并配套发展城市新型生活服务设施，为半塔镇产业发展提供综合、多功能的生

活服务保障。

#### 四、中心城区总体规划

中心城区建设范围东至顿邱路、西达西环路、南至环城西路，北抵北环路； 用地规模 29.7 平方公里。

##### （一）、城市空间发展方向

以来安新城区作为战略发展支点，确定“东迎、西拓、南进、北优”作为来安城区发展战略方向。

“东迎”：新城区东部区域作为远期来城重要的交通节点，在城市交通衔接、空间布局等方面作出有效安排，丰富新城区发展功能，提升新城区发展动力。

“西拓”：作为来城通往滁州的重要门户地区，进一步加强与滁城路网等交通通道衔接，构建区域交通路网，作为城市未来重要的战略空间储备。

“南进”：城市近期、远期重点建设对象，沟通滁城布局、承接设施转移、提升生活品质、有序拓展新城空间是来城“南进”发展战略的重要实施内容。

“北优”：优化老城空间、提升老城品质、构建生态、安全、特色的魅力老城是城市北向战略的重要内容。

##### （二）规划空间结构 —— “双心双轴四区”

“双心”：即依托南部新城区打造的“新城服务中心”及依托老城区发展的“老城服务中心”。

“双轴”：即带动城区空间拓展的“裕安路-新丰路城市发展轴”

及“建阳路城市发展轴”。

“四区”：即依托城市空间，生态功能划分布局而形成的“老城区”、“新城”、“经济开发区”以及化工集中区 4 个片区。

## 五、综合交通规划

### （一）县域综合交通规划

#### 1、县域公路交通规划

路网规划的目标是建设进出口快速通道，融入南京半小时交通圈；建设境内 旅游公路骨架，完善景区公路网络；沟通环形公路，建设来安县半小时交通圈。

公路网规划分为 5 个层次：

##### ①高速公路

管理维护宁洛高速；规划滁天高速，即天潜高速北向延伸建设滁天高速，并于规划的机场快速通道和半塔南侧的国道 235 设置 2 个出入口；新建来六高速，即淮扬高速向东延伸至南京绕城高速，并在县城与 S239 省道交口和施官南侧设置 2 个出入口。

##### ②国道

管理维护 G104 国道；将县域部分道路改造提升为国道：S238 省道升级为 G235 国道、S312 省道升级为 345 国道。国道需达到一级公路标准。

##### ③省道

升级改造 S457 省道，达到一级公路标准。将县域部分县道改造提升为省道：

S239 省道连接来安县与明光市的主要通道、大英至乌衣等 2 条省道，省道需达到二级及以上公路标准。

#### ④县道

改造维护现有县道，确保县域范围内每个乡镇之间均有县道相连。县道需达到三级以上公路标准。升级县域北外环线和东外环线部分县道，使其达到二级公路标准。修建城区到六合马鞍机场快速通道，接城区中央大道，规划达到二级公路标准。

#### ⑤乡级公路

积极实施村村通工程，确保规划的中心村之间乡道相连。乡道需达到四级公路标准。

### 2、县域铁路交通规划

规划期内新建滁州至天长的滁天城际铁路，在来安新城区东侧设置铁路站点；规划滁州至来安城市轨道交通 3 号线，规划滁州至汉河的城市轨道 1 号线。

### 3、县域水运交通规划

#### ①航道

将现状新来河和清流河（六级航道）改造提升为四级航道。

#### ②港口

在县域范围内分别设置水口码头和汉河码头。

### （二）中心城区综合交通规划

#### 1、快速交通规划

结合交通发展十三五规划，依托 312 省道线型升级改造为

G345，并经来城西侧西环路联系滁州市区，同时，东环路同样作为城市快速路，将来城外围形成环状快速交通网。

## **2、城市主干道规划**

来安城区主干道路主要有“塔山路、永阳路、建辉路、平阳路、新丰路、陈郢路、中央大道、胜利路、裕安西路、顿邱路、来安大道、建阳南路、白鹭大道、工业大道、经一路、迎宾大道”等 16 条，构成城市主干路网，规划道路红 24-70 米。

## **3、城市次干路规划**

规划城区次干路道路红线按 18-36 米控制，主要采用一块板和三块板的断面形式。

## **4、城市支路规划**

来安县城内部支路红线宽控制在 15~24 米，计算行车速度为 20km/h。

## **5、城市慢行系统规划**

依据城区用地布局及内部绿道网络建设情况，来安城区内部慢行系统建设主要依托河流水系、城市大型开敞空间、道路两侧绿地进行建设，形成环状体系的慢行系统结构。

## **6、城区公共交通规划**

大力发展公共交通，将公共交通放在优先发展位置。以大容量快速公交为主要骨干网络，以常规公交为主要发展方式，形成城区 30 分钟之内到达的便捷公交网络系统。城市发展远期，在城区主要组团之间建设轻轨交通线路，提高城市运行效率。

2030 年, 建议标准公交车辆拥有数达到 150-200 辆。近期采用社会竞争形式 发展, 政府引导, 社会公交汽车公司投资运营。远期不断完善城区公交线网, 使主干路公交线网覆盖率达到 90% 以上。规划公交用地规模以城市用地控制性规划为参照, 规划公交首末站 4 处。

## **六、市政工程规划**

### **1、给水工程规划**

规划于来安城区设置水厂 3 座。保留现状一、二水厂, 远期供水能力分别为 1.5 万  $\text{m}^3/\text{d}$  和 1.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ , 以保障来安老城区供水需求; 重点扩容来安县第三水厂, 以平阳水库为供水水源地, 至规划期末, 供水规模达到 9 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。

### **2、排水工程规划**

老城高排区(排入陈郢河)、二里河高排区(排入二里河)、三里河高排区(排入三里河)、赵坝低排区(排入新来河)、马坝低排区(排入三里河)、中心城区(排入杨河干渠)、东南分区(排入新来河)、东干渠分区(排入东干渠)、 平阳河分区(排入平阳河)、西干渠分区(排入西干渠)。在规划建成区设置 2 座雨水泵站。

### **3、污水工程规划**

规划保留并扩容现状来安县污水处理厂, 至规划期末其污水处理能力达到 8 万吨/日, 以满足未来城区污水处理需求。

### **4、电力工程规划**

规划至 2030 年, 规划区内保留现状 2 座 110KV 变电站及 1

座 35KV 变电站，同时于老城区、新城区及工业区新建 3 座 110KV 变电站，1 座 220 变电站，1 座 35KV 变电站，保障规划区内电力供应。

## **5、信息工程规划**

规划区范围内中心城区电话线路采用管道地埋敷设，需要埋设的有线电视电缆可与电话电缆同管（不同管位）平行敷设，原则上不另设路由，线路埋深等技术性参数详参相关技术标准；有条件的乡镇镇区电信线路可采用地埋敷设，其他 乡镇及规划区范围内村庄内电信线路架设则依据实际情况而定。

## **6、供气供热工程规划**

中压管网采用环枝状结合方式布置，以提高供气的可靠性，低压管网在居民用户集中的区域尽可能布置成环状，在居住区密度不大的情况下，布置成枝状。

## **7、环境卫生工程规划**

中心城区环境卫生清运同样采取市场化运营方式，以居住小区为单位建设小型棚式垃圾收集点，经统一收集后压缩运送至滁州市垃圾填埋场统一焚烧处理。

采用 PPP 模式，引进专门保洁公司进行设施投入进行市场化运营，对规划区内乡村、城区进行环卫垃圾转运处理。规划区内中心村、自然村建设棚式垃圾收集点，经垃圾收集车清运后统一运送至滁州市垃圾填埋场进行焚烧处理，保障规划区乡村环境卫生。

## **8、综合防灾规划**

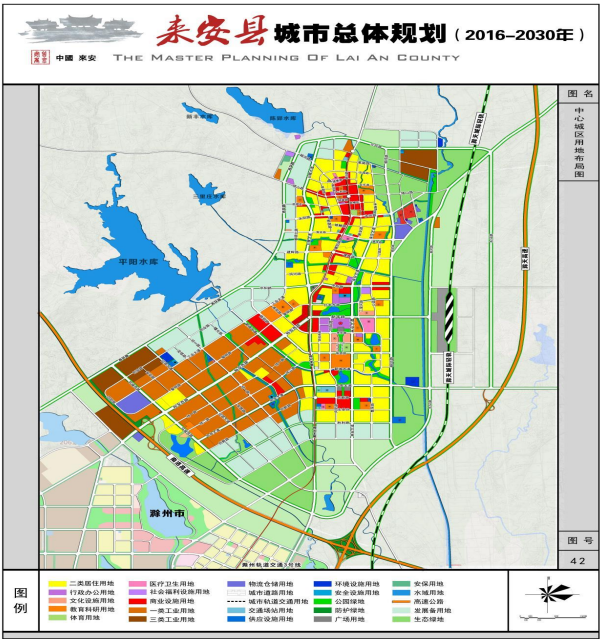


防洪排涝标准：确定来安县城城区防洪标准为 50 年一遇，排涝标准 20 年一遇，24h 暴雨不成灾。平阳水库、陈郢水库、红丰水库以及新来河防洪标准为 50 年一遇，三里庄水库、平阳河、三里河（含二里河支流）防洪标准为 20 年一遇。

人防标准：中心城区人防工程按战时留城人数占城市总人口的 30%，人均 1—1.5 平方米标准控制；在成片居住区内按建筑面积的 2%或地面建筑总投资的 6%设置人防工程。

抗震标准：根据《中国地震动参数区划图 GB18306-2015》相关标准规定，来安规划区内地震峰值加速度 0.05g，即规划区内抗震按基本烈度 6 度设防，规划区内重大生命线工程则参照相应烈度提高 1 度进行设防。

消防标准：消防站按满足接警后消防车在 5 分钟内达到责任区边缘，每座消防站服务范围不应大于 7 平方公里规划布局。各类建筑严格执行现行消防规范。



### 1.3.2 《来安县汭河镇总体规划（2016-2030 年）》

#### 一、规划范围

即汭河镇行政管辖范围，总面积为 120 平方公里，在城乡空间、设施配套等方面进行一体化统筹布局。

#### 二、规划期限

规划期限为 2016-2030 年，其中近期 2016-2020 年，远期 2021-2030 年。

#### 三、城镇定位与发展目标

新滁城融入长三角先行示范区，南京江北新区一体化发展区，科技创新与生态宜居新城。

#### 四、发展目标

以立足皖东，依托南京，面向长三角为视角，以承接、创新为主旨，以产业特色鲜明、区域功能完善、生态环境优越、经济社会和谐为目标，逐步把汭河镇建设成为产业新兴化、城镇新型化、生态休闲化、产城一体化的现代化综合城区。

#### 五、镇域规划

规划形成一个镇区、两个新型社区、三个中心村、五个自然村的镇域村镇体系。

等级	数量	名称	职能体系
----	----	----	------

一级（镇区）	1	汭河镇区	
--------	---	------	--

（汭河新城）镇域政治、经济、文化中心，以先进制造业和现代服务业为主导的创新生态宜居新城。

二级（新型社区） 2 相官、文山 进一步完善社区职能及设施配套，参照城市社区标准进行建设，同时依托自身发展基础发展一、三产业，吸纳周边村庄人口聚集。

三级（中心村） 3 徐庄、孙郢、坝头 具有一定规模的农村居民聚集点，重点完善公共设施及基础设施配置，兼为周边自然村服务，村庄职能以发展现代农业、休闲观光、生态度假等相关功能为主。

四级（自然村） 5 汪波荡、湖塘、段庄、兴隆、小李庄 具有一定规模的农村居民聚集点，完善相关设施配置为村庄居民服务，产业类型以现代农业生产为主。

## 六、城镇发展规模

近期（2020 年）城镇建设用地为 13.1 平方公里；远期（2030 年）城镇建设用地为 22 平方公里。

## 七、城镇空间规划

城镇空间形成“一城双片 两轴五区”的总体规划结构。

“一城双片”：通过空间功能布局与组织，形成魅力老城发展片区及水岸新城发展片区两大整体结构。魅力老城片重点依托现状汉河镇区及经济开发区，重点进行品质提升建设，增加城镇活力，打造魅力老城片区；水岸新城片区主要包括汉河城镇拓展区，以城市化标准进行高品质建设，打造生态休闲宜居的品质新城建设空间。

“两轴五区”：在城市两大片区的架构之下，通过内部主要交通导向及功能布局的组织下，形成城市两大交通发展轴及五大功能发展片区。

即通过 104 国道及长江大街两条内部主要交通线，作为架构起城市发展的主要轴线。

老城门户示范片区：作为汉河老镇区所在区域，通过提质增效等规划路径的实施，成为汉河重要门户区，彰显安徽第一印象。

产业发展片区：作为现状经济开发区所在区，重点作为产业组团进行打造，为汉河发展提供助推。

活力城心片区：是未来汉河新城的城市发展中心，以城市级标准进行重点打造。

产城融合片区：作为老城产业发展片的互补与协调区，重点进行宜居空间的构建，打造与产业区协调共荣的融合发展片区。

旅游发展片区：结合汉河水乡风情小镇项目的建设，于新城片区南片打造汉河镇旅游发展片区，有力带动汉河文化旅游产业发展。

### 1.3.3 《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》

#### 全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面推进全省城镇老旧小区改造工作，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等文件精神，结合我省实际，制定本实施方案。

#### 一、目标要求

##### （一）总体目标。

到2022年，各地形成较完备的城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和可持续发展工作机制。到“十四五”末，2000年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；有条件的市、县，力争完成2005年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

##### （二）工作要求。

将老旧小区改造与海绵城市建设、城市有机更新、城市生态保护与修复相结合，政府加强引导和规划统筹协调，社区党组织加强引领，居民发挥主体作用，社会力量及关联单位积极参与。以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，完善社区治理体系，注重维护城市传统特色风貌，提升历史文化街区、历史建筑等保护利用水平，整体谋划、部门联动，“一项目一方案”推进，全面改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

### （三）改造范围和改造内容。

1. 对 2000 年底前建成的老旧小区进行重点改造, 支持提质改造, 鼓励提前改造。重点改造建成于 2000 年底前、基础设施和公共服务设施老旧缺失、居民改造意愿强烈的城镇住宅小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）。已按照地方有关规定实施基础类改造的小区, 可在改造内容不重复的前提下, 对房屋、小区环境和配套设施等进行改造完善和提升, 提高品质。支持对小区内危险房屋进行治理。鼓励有条件的地方在重点改造小区应改尽改前提下, 适当放宽改造年限, 提前对 2005 年底前建成的老旧小区进行改造。严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。

2. 实施基础设施应改尽改, 完善和提升小区功能。改造市政基础设施, 修缮小区建筑物公共部位, 提升人居环境及配套设施建设水平。挖掘小区、片区内空间资源, 整合周边零星碎片化土地, 利用包括机关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源, 在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施和周界防护等智能感知设施, 完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施。

## 二、主要任务

（一）编制改造专项规划和年度计划。各地要组织开展全面调查摸底, 摸清城镇各类老旧小区房屋、土地及相关基础设施、权属情况、群众改造意愿、筹资能力、引入社会资本可行性等基本情况, 并登记造册。结合摸底情况, 对照城市规划, 梳理老旧小区周边空间

资源，编制“十四五”城镇老旧小区改造规划，统筹安排城镇老旧小区改造时序、内容。市、县住房城乡建设（房地产）部门会同发展改革、财政部门，根据老旧小区改造规划建立项目库和分年度实施计划，并可根据实施情况及时对项目库和实施计划进行动态调整。

（二）协同制定改造方案。各县（含市、区，下同）人民政府搭建沟通议事平台，开展由基层党组织引领的形式多样、组织有序、实施规范的基层协商。由街道（乡镇）牵头，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识，优先考虑居民改造意愿强、参与积极性高的小区，制定初步改造方案。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，发动群众共谋共建共管共评，先完成拆除违法建设、治理开墙打洞等事项后再启动实施改造。社区党组织、居委会组织业主委员会等征求居民意愿，引导居民参与改造，并在改造完成后协商决定小区管理模式。

（三）明确改造实施（投资）主体。各县人民政府要统筹考虑实施小区改造及改造后设施运营、后期管理等因素，明确改造项目实施（投资）主体，将老旧小区改造与智慧城市、未来社区建设相结合，鼓励房地产企业参与老旧房屋改造、交通出行改善、智慧设施升级、公共服务提升等项目。鼓励国有实施（投资）主体将财政投入资金作为老旧小区改造资本金，依托改造区域内相关公共服务资源，搭建投融资平台，提升改造水平。

（四）强化专营设施一体改造。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，产

权属于专营单位的，专营单位应当出资改造，与老旧小区改造同步实施。改造后，专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。专营单位的改造计划，应与市、县老旧小区改造规划有效对接，协同推进。在实施过程中，相关单位不得收取进场费等额外费用。通信运营企业在实施改造时要严格按照技术规范要求，实行共建共享。

（五）加强项目建设管理。按照“谁建设、谁负责”“谁服务、谁负责”原则，落实勘察、设计、施工、监理等项目改造建设各方主体责任，以及单位负责人、项目负责人和有关专业技术人员的终身责任。住房城乡建设部门要建立适合城镇老旧小区改造的质量安全监管机制及相关配套制度，实现过程可监督、责任可追溯、绩效可量化、群众满意度可感知。将老旧小区改造各类审批事项纳入工程建设项目审批管理系统监管范围，组织各有关部门和管线产权单位等对老旧小区改造具体方案进行联合审查，优化项目立项、用地、规划审批程序，简化施工许可证办理手续，提升项目审批效率。加强项目质量管理，提高改造质量。完善适应改造需求的标准体系，制定城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防等建设要求，鼓励综合应用物防、技防、人防等措施满足安全需求。

（六）开展危险房屋整治。房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮处理。鉴定为D级的危房，需要通过棚户区改造方式消除安全隐患的，按照城市棚户区改造政策，优先纳入棚户区改造计划；对未纳入棚户区改造计划的，由当地政府组织实施危旧房改造。



（七）坚持改造与管理同步提升。建立健全街道（乡镇）、社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业多方议事协调工作机制，推动建立老旧小区后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果。老旧小区改造后，有条件的小区应在街道（乡镇）、社区组织协调指导下，由业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由街道（乡镇）办事处牵头征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。加快推进物业管理信息化建设，建设物业管理服务信息化平台，推进建设和使用业主大会电子投票决策支持系统，有效解决老旧小区业主大会“召开难、投票难”问题。

（八）实施连片改造。老旧小区改造区域划分要对接城市规划和控制性详规，梳理老旧小区及周边资源，通过拆除违建、打通围墙、畅通微循环、设施共建共享等方式，将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房进行归并整合。鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拆除围墙等障碍物，拓展公共空间，整合共享公共资源，实施集中连片整体改造。可在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，通过未来收益平衡老旧小区改造支出。鼓励拟改造老旧小区与城市建设、旧城改造、棚户区改造等项目捆绑打包，进行跨片区组合改造。连片改造应注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理，创新历史城区、历史文化街区、历史建筑、风貌建筑保护利用方式，加强古树名木和现有绿化成果保护。加快实施海绵城市建设，提高小区雨水积存和蓄滞能力。鼓励行政事

业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给街道（乡镇）、社区用于小区养老托育、医疗卫生等用途。

（九）畅通资金供给渠道。加大政府支持力度，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，积极争取中央财政补助资金，省级安排资金对各市进行补助，市、县人民政府对改造项目给予资金支持。国有住房出售收入存量资金可用于老旧小区改造，支持市、县通过发行地方政府专项债券筹集改造资金。按照“谁受益、谁出资”原则，在不同改造内容中明确居民出资责任和出资形式，鼓励居民个人以捐资、捐物、投劳等形式参与城镇老旧小区改造。结合改造促进住户户内改造、装饰装修、家电更新等消费。鼓励社会资金参与社区养老、托育、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造和运营。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引导社会资本、民营企业参与城镇老旧小区改造提质。鼓励原产权单位出资参与改造。鼓励国家开发银行、农业发展银行在皖机构加大对老旧小区改造项目的金融服务力度，开辟绿色办贷通道，优化贷款流程和授信进度，提供信贷资金支持；商业银行根据城镇老旧小区改造资金需求特点，在风险可控、商业可持续的前提下，对实施城镇老旧小区改造的企业和项目依法合规提供金融产品和服务。

（十）拓展物业专项维修资金筹措渠道。修订《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》，开展维修资金的补建、续筹工作。未设立专项维修资金的老旧小区，应在改造方案中明确筹集专项维修资金的措施。有条件的市、县可推行专项维修资金“即交即用即补”机制，

优化老旧小区改造过程中维修资金使用审批流程。

### 三、实施保障

（一）强化组织保障。省住房城乡建设厅负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导，协调省有关部门出台并实施支持老旧小区改造政策措施。省发展改革、财政、自然资源等相关部门要按照职责分工高效推动。各市、县要建立政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓，部门各负其责、街道（乡镇）实施、社区协调的工作机制，强化工作责任，合力组织实施。

（二）坚持统筹规划。市、县在编制国土空间总体规划时，要将老旧小区改造用地安排纳入规划。市、县住房城乡建设（房地产）、自然资源和规划部门要会同有关部门在调查摸底、征求意见的基础上，共同组织编制老旧小区改造规划、老旧小区改造实施方案，精准测算所需投资，科学划分改造区域，合理拓展改造实施单元，着力促进老旧小区改造项目收支平衡，并组织有关部门进行联合审查。对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标约束。

（三）加强税费支持。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用予以税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，相应服务

所得收入免征增值税，并减按 90% 计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。对危旧房改造项目，严格落实国家和省有关减免行政事业性收费和政府性基金等政策。

（四）落实用地保障。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境配套设施和公共服务设施，对利用小区内空地、荒地及拆除违法建设、拆危腾空土地加装电梯或建设配套设施的，可不增收土地价款。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

（五）加强评估激励。省住房城乡建设厅每年组织对各市城镇老旧小区改造工作情况进行绩效评估，评估结果与中央及省级奖补资金挂钩；对工作突出的市，按规定予以褒扬激励。将城镇老旧小区改造工作纳入文明城市创建内容。

（六）广泛宣传引导。广泛宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造政策，充分调动群众、专业机构、社会力量参与城镇老旧小区改造工作的积极性、主动性。组织社区基层做好政策解读和沟通解释，发挥党员模范带头作用，畅通参与渠道，及时回应社会关切，形成社会各界支持、居民积极参与的浓厚氛围。

## （四）项目建设背景

### 1.4.1 项目背景

#### 1. 我国城镇老旧小区改造概况

老旧小区，是指建造时间较长、市政基础设施老化、公共服务缺失等问题比较突出的住宅小区。我国现存大多数老旧小区建设于上世纪 80、90 年代，受制于当时的建设标准和设计理念，导致其普遍缺乏足够的公共空间和配套设施。以停车为例，经历 30 多年的经济高速发展，中国私家车的数量呈爆炸式增长，早已车满为患的老旧小区，更因内部多闭塞小巷，显得更加拥堵混乱。

2021 年《政府工作报告》提出，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个。经汇总各地统计、上报情况，2021 年 1—9 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 5.12 万个，占年度目标任务的 94.8%。其中，2021 年计划任务全部开工的地区：上海、安徽、新疆生产建设兵团、河南、山东、河北、江苏、黑龙江、新疆、江西、吉林、甘肃、青海、海南；开工进展排名靠后的地区：湖南、福建、山西、西藏。

为更好满足人民新需求，不断培育发展新动力，2017 年 12 月 1 日，住房和城乡建设部在厦门召开老旧小区改造试点工作座谈会，会上，住建部表示，为更好地推进老旧小区改造，在广州、韶关、柳州、秦皇岛、张家口、许昌、厦门、宜昌、长沙、淄博、呼和浩特、沈阳、鞍山、攀枝花、宁波 15 个城市开展老旧小区改造试点，目的是探索城市老旧小区改造的新模式，为推进全国老旧小区改造，提供可复制、可推广的经验。

住建部同时强调，试点工作中要注意把握三个原则。一是坚持以人民为中心，充分运用“共同缔造”理念，激发居民群众热情，调动小区相关关联单位的积极性，共同参与老旧小区改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。二是坚持问题导向，明确重点内容。要顺应群众期盼，先民生后提升，明确近远期老旧小区改造的重点和内容。三是坚持因地制宜，做到精准施策。结合本地和小区实际，共同制定科学的改造方案。截至2018年12月，试点城市共改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民，形成了一批可复制可推广的经验。

2019年6月19日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作。国务院常务会议认为，加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。会议对城镇老旧小区改造工作从四方面作出了安排：一要抓紧明确改造标准和对象范围，今年开展试点探索，为进一步全面推进积累经验。二是要加强政府引导，压实地方责任，加强统筹协调，发挥社区主体作用，尊重居民意愿，动员群众参与。重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。三要创新投融资机制。今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。四要在小区改造基础上，引导发展社区养老、

托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

安徽省住建厅发布《关于做好 2021 年度城镇老旧小区改造工作的通知》（以下简称《通知》）称，为贯彻落实《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》要求，做好 2021 年城镇老旧小区改造工作，特将全省城镇老旧小区改造纳入支持范围的计划任务予以明确。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

## 2. 改造范围和改造内容

根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），我国城镇老旧小区改造范围和改造内容为：

1、改造对象范围城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

2、改造内容城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

(1) 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

(2) 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

(3) 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。



#### 1.4.2 政策背景

##### 1.《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

###### （1）指导思想。

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二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

###### （2）基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

## 2. 《安徽省委、省政府关于“两治三改”三年专项行动方案的通知》（皖办发〔2017〕30号）

从2017年6月开始，全面启动城镇规划区内和“三线三边”违法建设、违法用地治理工作；推进城镇棚户区以及城市人民政府所在镇建成区内的“城中村”、老旧小区改造提升。到2020年，全省城乡违法建设、违法用地得到全面治理，治违长效机制基本建立，现有城镇棚户区、“城中村”和老旧小区改造、整治提升基本完成。

## 3. 《安徽省人民政府关于进一步加强城市精细化管理工作的指导意见》（皖政〔2019〕52号）

通过“补短板、强弱项、提品质、抓长效”，完善城市功能，优化管理服务，改善人居环境，提升治理能力。到2021年年底，城市功能与品质进一步提升，城市环境与秩序进一步改善，城市形象与魅力进一步彰显。长期坚持，久久为功，持续完善城市建设管理长效机制，推进城市治理体系和治理能力现代化。

加快推进城镇老旧小区改造。持续推进“两治三改”专项行动，开展老旧小区基础设施和公共设施改造、房屋整修、消防安防和小区

环境治理。按照“先地下、后地上”的要求，开展排水管网雨污分流改造和供水、燃气、供热等管道改造，实施空中弱电线缆下地工程。推进房屋建筑节能、光纤化改造、“适老化”改造，有条件的可加装电梯，加快推进充电设施建设。

#### **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)**

一、城镇老旧小区改造行动。全省三年计划改造城镇老旧小区2600个左右。以完善功能为主，坚持“先地下、后地上”，优先改造供水、雨水、污水、燃气、电力、通信等地下管线，推进无障碍、“适老化”改造，支持符合条件的既有建筑加装电梯，完善道路、消防、安防、停车、充电、照明、养老、智能信包（快件）箱等公共基础设施及社区服务设施。

二、城市停车场建设行动。全省设区的市三年计划新增城市公共停车泊位17.2万个，并按照标准配建充电桩。以新建配建停车泊位为主体，盘活存量停车泊位为辅助，路内临时停车泊位为补充，结合新区建设和旧城区改建，通过利用新增建设用地、拆违征迁腾退土地新建，公共建筑配建，以及平面停车场立体扩容改造、新建立体停车场等方式，增加公共停车泊位10.2万个；充分利用单位内部停车泊位和地下人防工程等停车资源，盘活存量公共停车泊位4万个；兼顾城市道路通行能力，规范施划路内临时公共停车泊位3万个。

《实施意见》还提出了城乡冷链物流设施建设行动、城市水环境治理工程、城市道路交通提升工程、城市“双修”工程和城市公共服

务设施配套工程等 8 项涉及城镇基础设施的实施意见。

## 5. 《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》（建房〔2019〕116 号）

### （1）目标任务

①改造范围。建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的小区。

②改造类型。分为基本型、完善型和提升型。优先补齐小区功能短板，拆除违建，解决供水、排水、供气、供电、道路、通信（含光纤入户）、停车等需求的，为基本型改造；在保基本的基础上，实施加装电梯、房屋维修改造、配套停车场及充电桩、活动设施、物业服务、智慧安防设施等，为完善型改造；进一步改善公共服务和公共环境，包括增设社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信包（快件）箱等便民设施等，为提升型改造。

③重点任务。按照“应改尽改”要求，持续推进老旧小区整治改造。2019 年至 2021 年，计划整治改造老旧小区 2600 个左右。

### （2）实施计划

三年计划整治改造老旧小区 2600 个左右。其中：2019 年 600 个、2020 年 1000 个左右、2021 年 1000 个左右。2021 年以后，着力开展疑难复杂项目攻坚，持续推进老旧小区整治改造。

## 6. 《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21 号）

到 2022 年，各地形成较完备的城镇老旧小区改造制度框架、政

策措施和可持续发展工作机制。到“十四五”末，2000 年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；有条件的市、县，力争完成 2005 年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

## 二、经济社会效益分析

### （一）社会效益分析

#### ①项目对社会影响分析

本项目的建设符合来安县汉河镇规划和建设需要，项目的实施有利于改善城市形象，美化城市环境，促进本区域社会经济和谐发展。本项目建设将带来正面积积极的社会影响。

#### ②项目对所在地的互适性分析

当地社会环境和人文条件是否能接纳项目，是项目实施前必须充分考虑的问题。项目的实施正是为解决老旧小区改造工程问题，能够极大促进社会和谐发展与公共服务水平提升，赢得广大群众的认可和好评，也将形成长效作用，因此本项目建设与民众期盼、社会发展相一致，项目的实施具有很好的社会互适性。

综上所述，老旧小区改造项目是一项关系国计民生的社会工程，是重要的“补短板”工程，也是推动经济发展方式转变的重要突破口。通过改造提升，把项目区建设成为环境整洁优美、道德风尚良好、服务功能完善、文化生活丰富、治安秩序良好的居住小区，有助于推动来安县汉河镇新型城镇化建设水平，对促进来安县汉河镇经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

### （二）经济效益分析

考虑国民经济发展及社会发展的需要，不能单纯追求项目的经济效益。本项目的建设将会推动汉河镇基础设施的进一步完善，提升当

地居民的居住品质，丰富完善城市功能，改善当地商贸和投资环境。

另外本项目建设过程中所需的建筑材料、人力资源将会就近从本地获取，在一定程度上会带动当地经济的发展，促进经济加快发展。

## 三、绩效评估分析

### （一）事前绩效评估情况

#### 3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

##### （1）项目实施的必要性

##### 1. 项目建设是全面实现小康社会的需要

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。小区配套设施不完善，违章搭建严重等问题，直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，也是我国实现全面小康社会的必然要求。

##### 2. 项目建设是提升城市居民幸福指数的民生工程的需要

民生工程是政府坚持以人为本，贯彻落实科学发展观，切实保障公民基本权利，提高生活水平，重点关心弱势群体，采取的一系列积极政策举措。一句话，民生工程就是政府为民办实事、办好事的“民心工程”和“德政工程”，是立党为公、执政为民的现代版“为人民服务”的具体体现。

改革开放以来，中国的城市建设突飞猛进，城市基础设施得到了极大改善，城市人居环境发生了根本改变，城市化也开始进入了加速发展时期。然而，在城市化快速发展的同时，也出现了一系列城市问题，如环境污染、交通拥挤、住房紧张、人口密集等。与此同时，随



着经济条件的改善，城市居民对居住环境又提出了更高的要求。本项目以创建长江经济带下游生态文明型重点城市为引领，以建设宜居城市为目标，坚持政府引导、企业和居民共同参与，加快推进老旧居住小区整治改造，建立健全后期管理机制，为广大市民营造优美、整洁、有序的生活环境，解决城市居民生活环境的民生问题。

### **3. 项目建设是改善来安县汉河镇老旧小区居民生活环境的需要**

近年来，随着来安县汉河镇城市化进程加快，居民的生活条件及居住环境得到极大改善和提高。然而，由于受历史的限制，早期建设的城市老旧住宅小区与来安县汉河镇良好的宜居环境相比相形见绌，与日益完善的城市功能相比日趋滞后，已成为当前城市化进程中亟需改进和加强的薄弱环节。具体表现在：一是建设标准低，公共配套设施不全。供电、供水、供暖、供气等专营管网设施设备严重不足，居民活动场所、公共绿地、停车场、管理用房、环卫、安防及消防等设施不完备，公建配套设施规划配置比例低，给居民生活带来不便。二是房屋本体和基础设施陈旧老化。房屋外墙面起壳、风化，楼道、门窗、楼梯脱落锈蚀，缺少公共照明；楼顶防渗漏功能退化，供水、供电、供气管网老化，跑冒滴漏现象严重；下水和排水管道破损、堵塞，基本丧失城市防汛功能，雨水、污水混流；小区道路老化，路面破损，绿地布局混乱；消防设施和井盖自然损坏、人为破坏和被盗现象严重，安全隐患突出。三是生活环境脏、乱、差。由于老旧住宅小区基础差，缺乏基本的物业管理条件，大多处于低管理或无管理状态，管理机制缺失，致使老旧住宅小区卫生保洁、秩序维护、设施设备维修养护等

无法顺利开展，各类违章搭建多，乱扯乱拉多，破墙开门多，无证摊点多，车辆乱停乱放多，失窃案件多。

交通道路设施改善、房屋综合整治和完善公共配套设施几个方面对来安县汭河镇整治改造，改善老旧居住小区居民生活环境和居住条件，提升城市形象和文明程度，提升居民的幸福指数。

#### **4. 项目建设是构建社会主义和谐社会的需要**

老旧小区内居民多为低收入家庭，与其他职工居民贫富差距较大，社会矛盾突出，社会治安环境较差。我国正处于社会加速转型的时期，各方面矛盾较多，如果不能很好地解决这些问题，就有一可能影响社会稳定。通过实施老旧居住小区整治改造，制定和实施相关扶持政策和措施，改善老旧居住小区居民生活环境和居住条件，提升居民的幸福指数，有利于社会治安状况逐渐好转。并且老旧居住小区改造也激活了地方建材业、建筑业、家俱业、装饰业和小区物业管理，创造了更多就业岗位，带动了地方经济发展。通过多种形式的增加就业机会，大大改善了这些贫困家庭的收入状况，增强了他们对未来生活的信心，促进了社会的和谐和稳定发展。

#### **5. 是贯彻落实《滁州市人民政府办公室关于印发滁州市实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》的需要**

实施老旧小区改造工程。按照应改尽改原则，编制老旧小区改造规划和年度实施计划，以完善功能为主，坚持“先地下、后地上”，优先改造供水、供气、排水、电讯等地下管线及二次供水设施，推进无障碍、“适老化”改造，支持符合条件的既有建筑加装电梯，完善

道路、消防、智慧安防、停车、充电、照明、养老、智能信包（快件）箱、楼（门）牌标志等公共基础设施及社区服务设施。2000 年底前建成的城镇老旧小区，已纳入老旧小区改造计划的，要根据《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》，结合实际增设周界防护、视频监控系统 and 住户安防等设施。2001 年后建成的非老旧小区，要逐步建设完善周界防护等智能感知设施和其他物防、技防、人防设施。探索建立政府与居民、社会力量改造资金分担机制，积极推进片区化改造，力争到“十四五”末基本完成 2000 年前建成的需改造老旧小区改造任务。因此，项目的建设十分必要。

## （2）项目公益性

老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，也是我国实现全面小康社会的必然要求。

本项目建设与来安县汭河镇的社会和经济发展水平相适应，符合国家 and 地方有关发展规划 and 产业政策。项目建设有助于改善老旧小区居民生活环境和居住条件，提升居民的幸福指数，有利于维护良好的社会治安状况。

综上所述，本项目建设符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；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，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行

条件。

### **(3) 收益性**

根据项目的建设内容，经营收入（配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入）和政府补贴收入。

本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。

项目实施后，在计算期内（2022 年至 2039 年）内总收入为 74023.75 万元（其中，经营收入为 66523.75 万元，政府补贴收入为 7500.00 万元），运营成本为 7545.69 万元，税金及附加为 1716.00 万元，增值税为 3028.01 万元，所得税为 4772.91 万元，可用于还本付息的金额为 56961.14 万元，累计还本付息总额为 41859.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.36 倍。

## **3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度**

### **(1) 建设投资的合规性**

项目总投资为 34498.43 万元，建设内容包路灯增设、监控安装、道路整治及修复、环境整治、外立面改造、门面修整、广告牌增设、地下车库改造、电力线路下地等等。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

### **(2) 项目成熟度**

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。

项目相关审批情况：

1. 2022 年 7 月 1 日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目建议书的批复》；

2. 2022 年 7 月 8 日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》；

3. 2022 年 7 月 6 日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目用地预审和规划选址的初审意见》；

4. 2022 年 7 月 7 日，取得来安县汉河镇老旧小区改造项目《建设项目环境影响登记表》；

5. 2022 年 7 月 27 日，取得黄牌小区综合改造项目《工程开工令》。

### 3.1.3 项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 34498.43 万元。其中，资本金（财政资金）为 7498.43 万元，占项目总投资的 21.74%；计划发行债券 27000.00 万元，占项目总投资的 78.26%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。具体分年投资计划详见资金筹措方案。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

### 3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

#### 一、项目收入预测

##### 1. 经营收入

根据本项目的建设内容，本项目经营收入为配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入。

##### 1.1 配套用房租金收入

通过 58 同城等网站查询来安县汉河镇商业用房租金在 0.83-1.59 元/m<sup>2</sup>/天。基于谨慎性考虑，2023 年来安县汉河镇配套用房租金按 0.90 元/m<sup>2</sup>/天，并按照每年增长 3.00%计算，年收费天数为 365 天。



**来安县汉河镇汉河美食街140平餐馆转让**

140m<sup>2</sup> 临街门面 经营中  
来安-汉河 汉河镇-滁州市来安县

3500元/月  
0.83元/m<sup>2</sup>/天



**门面大 接手可干 生意稳定**

250m<sup>2</sup> 临街门面 经营中  
来安-汉河 辣子干红火锅(来安店)

7000元/月  
0.93元/m<sup>2</sup>/天



**1100元出租滁州汉河临街门面金地都会意境商铺23平...**

23m<sup>2</sup> 临街门面 空置中  
来安-汉河 金地都会意境

1100元/月  
1.59元/m<sup>2</sup>/天

预计本项目建成后第一年（2025 年）配套用房的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

## 1.2 广告位收入

通过查询滁州市公共资源交易中心广告位承租权招租情况，29块广告位年租金为 208434.38 元（约 7187 元/个）。基于谨慎性考虑，本项目广告位收入年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

### 南谯北路（天长路至明光路）两侧绿化带处灯箱广告位承租权招租项目中标公示

项目编号：czcq201903-003

安徽中润国元工程项目管理有限公司受滁州市建设广告有限公司委托，于2019年3月6日发布竞价公告，对南谯北路（天长路至明光路）两侧绿化带处灯箱广告位承租权招租项目进行公开竞价，2019年3月16日确定了成交人。现将具体情况公告如下：

成交人：安徽天丰文化发展有限公司

成交价：贰拾万零捌仟肆佰叁拾肆元叁角捌分每年（¥208434.38元/每年）

公示期：2019年3月18日—2019年3月20日

招标人联系人：徐玲 联系电话：15955500686

投标人对上述结果有异议的，可在公示期内以书面形式向滁州市公共资源交易监督管理局监督检查科提出投诉，监督检查科联系电话：0550-3801656。

投诉书应当包括以下内容：

- （一）投诉人的名称、地址和被委托人的有效联系方式；
- （二）被投诉人的名称；
- （三）投诉事项的基本事实；
- （四）相关请求及主张；
- （五）有效线索和相关证明材料。

投诉书必须由其法定代表人签字并加盖公章，并附联系人的授权委托书和有效身份证复印件，否则，不予受理。

特此公告

招标单位：滁州市建设广告有限公司

招标代理机构：安徽中润国元工程项目管理有限公司

2019年3月18日

预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

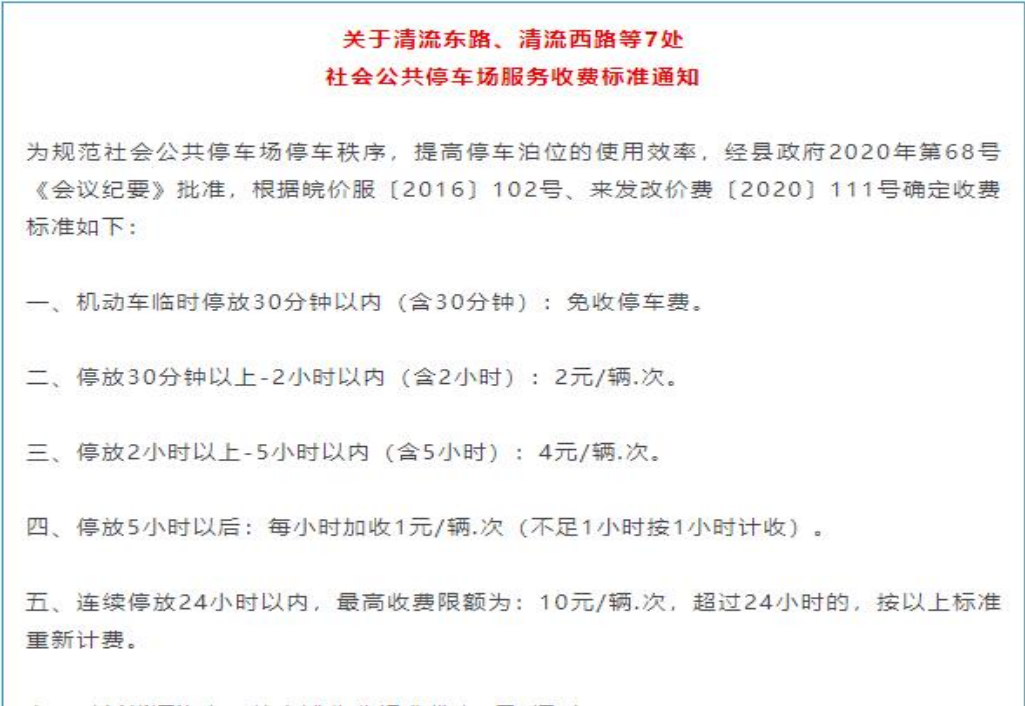
## 1.3 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

### ①停车位收入

参照 2020 年来安县交通局发布的《关于清流东路、清流西路等 7 处社会公共停车场服务收费标准通知》的文件：“停车 30 分钟以

内，免收停车费；停放时间 30 分值以上至 2 小时以内，2 元/辆·次；停放 2 小时以上至 5 小时以内，4 元/辆·次”。基于谨慎性考虑，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3%计算。



预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

②充电桩收入（服务费）

汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 30、60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。

充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过调查滁州市现有充电桩收费情况，充电费按峰谷电价执行，充电桩服务费为 0.80 元/度。本项目仅考虑充电桩服务费收入，



基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.8 元/度。

直流桩最小功率 30KW，2023 年充电桩服务费为 0.80\*30=24.00 元/小时，并按照每年增长 3.00%计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

滁州南谯区充电站大全	滁州琅琊区充电站大全
<div>S12滁新高速滁州服务区</div> <div><div>所在省市：南谯区</div><div>充电桩数量：8个</div><div>充电桩分布：双侧</div><div>充电设施运营单位：</div><div>是否投运：是</div></div> <div>安徽省滁州市南谯区政府充电站</div> <div><div>电桩数：快充：4个，慢充：0个</div><div>充电费：按峰谷电价执行</div><div>服务费：0.8元/度</div><div>支付方式：国网充电卡/e充电APP</div><div>详细地址：南谯区政府东侧大同路停车场</div></div>	<div>安徽省滁州市琅琊区政府充电站</div> <div><div>电桩数：快充：4个，慢充：0个</div><div>充电费：按峰谷电价执行</div><div>服务费：0.8元/度</div><div>支付方式：国网充电卡/e充电APP</div><div>详细地址：琅琊区政府宝山路与池河路交叉口</div></div> <div>安徽明瑞智能科技有限公司</div> <div><div>电桩数：快充：0个，慢充：4个</div><div>充电费：不详</div><div>服务费：不详</div><div>支付方式：充电队长APP</div><div>详细地址：安徽省滁州市琅琊区安徽省滁州市琅琊区黄山北路11号</div></div>

预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

2. 财政补贴收入

本项目为老旧小区改造项目，属于政府支持方向，考虑整体的运营及长效发展，根据《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目有关事项的承诺》，财政给予运营期内每年 500.00 万元财政补贴，用于本项目的日常运营及还本付息。

本项目每年给予的 500.00 万元财政补贴，其中，黄牌小区综合

改造项目每年补贴 400.00 万元，徐郢小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元，江青圩小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元。

## 二、项目成本预测

### 1. 人员经费

本项目共新增员工 35 人，其中，黄牌小区综合改造项目新增员工 6 人，徐郢小区综合改造项目新增员工 5 人，高许小区综合改造项目新增员工 8 人，江青圩小区综合改造项目新增员工 3 人，汊河岛综合改造项目新增员工 5 人，南京湾小区综合改造项目新增员工 8 人。

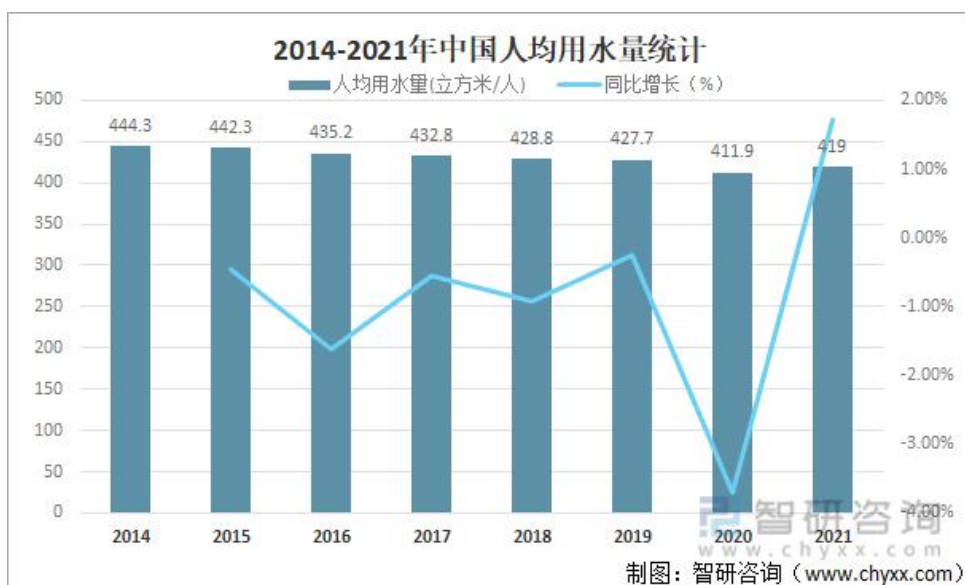
通过薪酬网查询滁州市 2021 年人均月工资标准为 5974.83 元，基于谨慎性考虑，本项目人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。



### 2. 水电费

本项目为老旧小区改造项目，公共区域的水电费由入住居民进行分摊，本项目不考虑公共区域水电费，仅考虑新增办公人员的日常水电使用费。

#### (1) 水费



根据国家统计局和智研咨询整理，2021 年中国人均用水量达 419 立方米/人，较 2020 年增加了 7.10 立方米/人，同比增长 1.72%。基于谨慎性考虑，本项目人均年用水量按 440 吨，年用水量为  $440 \times 35 / 10000 = 1.54$  万吨，并按照每年增长 5%。

单位：元/立方米

类别		基本 水价	代收费用		到户 水价
			水资源费	污水处理费	
“一户一表”居民家庭生活用水（实行阶梯水价）	第一级	1.39	0.12	0.85	2.36
	第二级	2.09	0.12	0.85	3.06
	第三级	4.17	0.12	0.85	5.14
合表居民家庭和执行居民生活用水价格的非居民用户（暂不执行阶梯水价）		1.49	0.12	0.85	2.46
对经县民政局确认的来城低保户和县残联确认符合生活困难救助条件的来城贫困残疾人用水、社会福利机构		1.39	0.06	0.30	1.75
非居民生活用水		2.00	0.12	1.20	3.32
特种行业用水		3.78	0.12	1.20	5.10

备注：

根据来安县水价一览表，2023 年非居民用水水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%计算。

## （2）电费

国家统计局公开的数据显示，我国居民在 2021 年直接消耗的电力总量为 11743 亿千瓦时（就是 11743 亿度），按 14.126 亿人口计算，居民人均用电量为 831.3 度。基于谨慎性考虑，本项目人均用电量按 900 度计算，年用电量为  $900 \times 35 / 10000 = 3.15$  万度，并保持每年增长 5%。

### 安徽省电网销售电价表（2019.7.1）

文件依据：《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311号）

执行时间：自2019年7月1日起执行。

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需量	变压器容量
						（元/千瓦·月）	（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。

2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱。

3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。

5. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业

6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

根据安徽省电网销售电价表（2019.7.1），基于谨慎性考虑，本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

### 3. 维修费

项目建成后，需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

### 4. 其他费用

本项目其他费用包括经营期管理费、办公费、宣传物料等材料费组成，参照来安县类似企业经营情况，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

### 三、项目收益

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2022 年至 2039 年）内总收入为 74023.75 万元（其中，经营收入为 66523.75 万元，政府补贴收入为 7500.00 万元），运营成本为 7545.69 万元，税金与附加为 1716.00 万元，增值税为 3028.01 万元，所得税为 4772.91 万元，净收益为 56961.14 万元。

#### 3.1.5 债券资金需求合理性

##### （1）政策合理性

《安徽省财政厅 安徽省发展和改革委员会关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2021〕925 号）、《安徽省财政厅关于做好 2022 年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）为进一步规范安徽省政府专项债券项目库管理，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、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、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。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（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内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。

本项目是国家发改委《产业政策调整指导目录》（2019 年本）“鼓励类”中第二十二项“城镇基础设施”中的第 13 条“城镇园林绿化及生态小区建设”和第 14 条“既有停车设施改造；停车楼、地

下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设”范围内的国内投资项目，属于国家产业政策支持鼓励建设的项目。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中“第二十九章全面提升城市品质”要求，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；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，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

## **(2) 分年债券资金需求合理性**

建设期为29个月，2022年8月开始施工，2024年12月完成竣工验收。按照分年投资计划，本计划分两年发行27000.00万元债券（2023年债券需求4500.00万元，2024年债券需求22500.00万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

### **3.1.6 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**

本项目计划发行债券27000.00万元，占项目总投资的78.26%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023年7月已发行4500.00万元，实际利率为2.94%，发债年限15年；2024年2月已发行3000.00万元，实际利率为2.61%，发债年限15年；2024年6

月（本批次）发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2022 年至 2039 年）累计可用于还本付息的金额为 56961.14 万元，累计还本付息总额为 41859.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.36 倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

## **（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。

### **（2）影响项目收益的风险**

主要包括经营风险、财务风险。

### **（3）影响融资平衡结果的风险**

主要包括利率风险、流动性风险、评级变动风险、投资测算不准确风险和存续债券置换不畅风险。

### **（三）偿债风险应对措施**

#### **1) 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，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

#### **2) 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**

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

##### **①实行政府性债务限额管理**

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



根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市政府。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

## **②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管**

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

## **3) 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。

## **4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制**

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。

### 3.1.7 绩效目标合理性

#### (1) 项目总体目标

在工期内完成项目建设，对实施范围内建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的小区进行改造。项目建设有助于推动来安县汭河镇新型城镇化建设水平，对促进来安县汭河镇经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

#### (2) 绩效目标

2.1 数量指标：完成 6 个老旧小区改造，改造内容包括路灯增设约 2000 盏、监控安装 1360 处、道路整治及修复 68499.83 平方米、环境整治 626266.66 平方米、外立面改造 476000.02 平方米、门面修整 42564.43 平方米、广告牌增设 1306 个、地下车库改造 21515.80 平方米、电力线路下地等等。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 34498.43 万元。

2.5 经济效益指标：项目实施后年净收益 3000.00 万元以上，发债期满后净收益为 56961.14 万元，足够覆盖项目本息和 41859.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：项目建成后可有效改善来安县汉河镇老旧小区居民的生活环境，从源头上解决老旧小区居民的生活难题，为广大市民营造优美、整洁、有序的生活环境，解决城市居民生活环境的民生问题。同时，推动当地城市化发展。

2.7 生态效益指标：项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响，通过对老旧小区环境整治使得生态环境更优美舒适，项目的生态效益良好。

2.8 可持续影响指标：居民生活水平提升。

2.9 服务对象满意度指标：居民满意度提升。

### 3. 总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

#### 3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的

关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

(二) 绩效目标

3.2.1 设定情况

项目支出绩效目标表

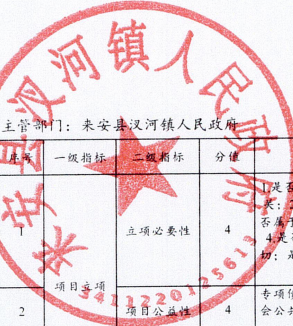
项目名称	来安县汭河镇老旧小区改造项目		使用领域	保障性安居工程	
主管部门	来安县汭河镇人民政府		项目实施单位	来安县汭河镇人民政府	
项目属性	以前年度延续性项目（√）    2023 年新增项目（）				
项目期限	2022 年 7 月至 2024 年 12 月				
项目拟 投资数 （万元）	项目资金总额：34498.43 万元			执行率  分值（10）	
	其中：1. 政府专项债券资金 27000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 7498.43 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：预计 2024 年 12 月，完成来安县汭河镇老旧小区改造项目，运营期年收益达到 3000.00 万元以上；  2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 27000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化；  3. 偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	扣除还本付息后，项目有盈余。	6
		社会成本	垃圾清运量增加，影响交通。	程度较低	6
		生态环境成本	大气、噪音和水资源污染	程度较低	6
	产出指标	数量指标	路灯增设	2000 盏	1

			监控安装	1360 处	1
			道路整治及修复	68499.83 平方米	1
			环境整治	626266.66 平方米	1
			外立面改造	476000.02 平方米	1
			门面修整	42564.43	1
			广告牌增设	1306 个	1
			地下车库改造	21515.80	1
		质量指标	项目验收	合格	9
		时效指标	项目建设按期完成率 (%)	100%	9
		成本指标	总投资	不超过 34498.43 万元	9
	效益指标	经济效益	年均净收益	≥3000.00 万元	5
			债券是否及时还本付息	是	5
		社会效益	改善来安县汉河镇老旧小区居民生活环境	是	5
			是否推动当地城市化发展	是	5
		生态效益指标	是否小区生态环境更优美舒适	是	4
		可持续影响指标	居民生活水平提升	是	5
	满意度	服务对象满意度	当地居民对项目的满意度	≥90%	4
			投资者满意度	≥90%	4

### 3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。





来安县汉河镇老旧小区改造项目事前绩效评估得分表



主管部门：来安县汉河镇人民政府				项目单位：来安县汉河镇人民政府			
序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项	立项必要性	4	1.是否与国家政策和规划相关；是否与或者行业发展规划相关；2.是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关；3.是否属于政府投资项目，是否符合专项债券支持领域和方向；4.是否属于项目重复申报；是否具有现实需求，需求是否迫切；是否有确定的服务对象或受益对象；是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续发展影响。	符合得4分，一项不满足扣1分，扣完本项分值为止	4	①项目符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《安徽省委、省政府关于“两治三改”三年专项行动方案的通知》、《安徽省人民政府关于进一步加强城市精细化管理工作的指导意见》、《安徽省人民政府关于加强城镇基础设施建设的实施意见》（皖政发〔2020〕21号）、《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》和《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）。依据评分标准，本项得1分。 ②项目由来安县汉河镇人民政府主管实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。依据评分标准，本项得1分。 ③项目属于政府投资项目，属于保障性安居工程，是专项债支持领域和方向。依据评分标准，本项得1分。 ④本项目首次申报专项债券，不存在同一项目重复申报的问题，且本项目的建设有助于推动来安县汉河镇新型城镇化建设水平，对促进来安县汉河镇经济的持续、健康发展、脱贫致富具有重要意义。依据评分标准，本项得1分。
2		项目公益性	4	专项债券收入是否用于公益性资本支出，项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得4分，不满足本项不得分	4	本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；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，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”。依据评分标准，本项得4分。
3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道	符合得4分，不满足本项不得分	4	根据项目的建设内容，项目收入包括经营收入（配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入）和政府补贴收入。本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。项目实施后，在计算期内（2022年至2038年）可用于还本付息金额为57157.35万元，累计还本付息总额为43200.00万元，测算覆盖本息倍数为1.32倍。依据评分标准，本项得4分。
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金能够明确到位，得6分，否则不得分。	6	本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目总投资为34498.43万元。其中，资本金（财政资金）为7498.43万元，占项目总投资的21.74%；计划发行债券27000.00万元，占项目总投资的78.26%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2022年计划发行10000.00万元，发行利率按4.00%计算，2023年计划发行17000.00万元，发行利率按4.00%计算，发行年限15年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在债券存续期间每半年支付一次债券利息，每期债券到期一次性还本。项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。依据评分标准，本项得6分。
5		项目收入、成本、收益预测合理性	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目投入成本充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目收益充分论证，结果合理，得3分，否则不得分。	9	根据安徽益盛会计师事务所（普通合伙）出具的《财务评价报告》，本次融资项目收入由经营收入（配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入）和政府补贴收入组成；项目运营成本由人员经费、水电费、维修费和其他费用。在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期项目收益对应的项目现金净流入能够合理保障融资金本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。预测结果具有合理性。依据评分标准，本项得9分。
6		债券资金需求合理性	5	政策合理性和分年债券资金需求合理性	符合国家政策，项目投向正确得2.5分，否则不得分；分年债券资金和工期等相匹配，得2.5分，否则不得分。	5	本项目是国家发改委《产业结构调整指导目录》（2019 年本）“鼓励类”中第二十二项“城镇基础设施”中的第 13 条“城镇园林绿化及生态小区建设”和第 14 条“既有停车设施改造：停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设”范围内的国内投资项目，属于国家产业政策支持鼓励建设的项目。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》中“第二十九章全面提升城市品质”要求，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。本项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益。依据评分标准，本项得2.5分。建设期为17个月，本工程计划2022年8月开工建设，2023年12月底竣工验收，按照分年投资计划，本计划分两年发行27000.00万元债券（2022年债券需求10000.00万元，2023年债券需求17000.00万元）是符合项目建设周期的资金需求的。依据评分标准，本项得2.5分。
7	绩效目标	目标合理性	10	1.项目绩效目标设置依据是否充分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关；3.绩效目标设定是否合理可行。	1.项目绩效目标设置依据充分，得4分，发现一项不符，扣2分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得3分，发现一项不符，扣1分；3.绩效目标设定合理可行，得3分，发现一项不符，扣1分。	10	项目绩效目标依据项目预计完成情况设置，与立项和可研等批复内容一致，绩效目标设置与实际内容相关合理，符合实施单位来安县汉河镇人民政府职责。依据评分标准，本项得10分
8		目标明确性	10	1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应。	1.将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，得4分，否则不得分；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为止；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为止	8	项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应，但项目受益群体定位为当地群众，过于宽泛。依据评分标准，扣2分，本项得8分。
9	项目可行性	实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	项目内容明确、具体、与绩效目标匹配，得6分，否则不得分。	6	实施内容明确、具体，通过总工程的总用地面积，具化各项工程建筑面积、停车位个数、广告位个数，形成按细项列示的建筑规模表，与绩效目标匹配。依据评分标准，本项得6分。
10		实施方案合理性	8	1.计划是否科学、合理、可行，经过充分论证；2.与项目相关的技术是否完整先进、可行合理；3.项目组织、度安排是否合理；4.与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	1.计划科学、合理、可行，经过充分论证，得2分，否则不得分；2.与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得2分，否则不得分；3.项目组织、进度安排合理，得2分，否则不得分；4.与项目有关的基础设施条件能够有效保障，得2分，否则不得分。	8	项目实施方案从项目基本情况，建设背景及必要性，效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目预期收益及融资平衡情况，项目风险评估及控制措施，项目资金管理方法和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。依据评分标准，本项得8分。
11		过程控制有效性	6	1.项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术标准是否健全、完善；2.是否有相应的保障措施；	1.项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术标准健全、完善，得3分，否则不得分；2.具有有相应的保障措施，得3分，否则不得分；	6	①依据项目可行性研究报告及实施方案，项目实施单位为来安县汉河镇人民政府，为做好项目的组织管理工作，已配备专门人员跟进并汇报项目进展。 ②项目组织健全、制定了工程实施方案、招标方案、明确投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。依据评分标准，本项得6分。
12		项目建设投资合规性	8	项目前期立项、可研以及可研批复、环评及用地材料是否齐全	项目前期立项、可研以及可研批复、环评及用地材料是否齐全得8分，否则不得分。	8	本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况： 1. 2022年7月1日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目建设书的批复》； 2. 2022年7月8日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》； 3. 2022年7月6日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目用地预审和规划选址的初审意见》； 4. 2022年7月7日，取得来安县汉河镇老旧小区改造项目《建设项目环境影响登记表》。依据评分标准，本项得4分。
14	偿债能力保障	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	具有项目偿债计划且偿债计划切实可行得10分，否则不得分。	10	项目制定了还本付息计划，每半年付息，到期还本。预测总付息16200.00万元，总还本27000.00万元，净收益为57157.35万元。项目资本金为7498.43万元，建设期利息支出为740.00 万元，低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出；项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划切实可行。依据评分标准，本项得10分
15		项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	对项目偿债风险点认识全面，偿债风险点具有相应的应对措施。得10分，否则不得分。	10	依据实施方案、可行性研究报告，影响项目偿债风险点为：工期风险、质量风险、设计风险、经营风险、法律风险、自然风险、市场风险、财务风险、投资测算不准确风险、利率波动风险等。风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是做好前期准备，提供完备文件；做好采购规划；领导组深入项目，及时协调，降低工期风险。二是建立严格的质量管理和风险管理机制。三是项目前期准备工作中严把质量关，及时调整不合理方案。四是建立完善的资金管理制度，及时付款，避免纠纷；建设单位加强现场管控，避免质量问题，降低偿债风险。五是聘请专业律师指导全流程管理，避免出现纠纷，当出现纠纷时，能及时得到法律指导。六是采取先进的技术措施和完善的组织措施、建立危机管理机制。七是应加强职工业务能力培训，引进高端人才，增强经营力量。八是全面推行预算管理，加强审计监督工作，以有效防范财务风险。九是建立价格信息网络，加强设备材料的价格管理。十是加强利率的预测，提高利率预测的准确性。依据评分标准，本项得10分。
16	得分		100			98	



## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 4.1.1 项目合规情况

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1. 2022 年 7 月 1 日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目建议书的批复》；

2. 2022 年 7 月 8 日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》；

3. 2022 年 7 月 6 日，取得《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目用地预审和规划选址的初审意见》；

4. 2022 年 7 月 7 日，取得来安县汉河镇老旧小区改造项目《建设项目环境影响登记表》；

5. 2022 年 7 月 27 日，取得黄牌小区综合改造项目《工程开工令》。

#### 4.1.2 项目投资估算

##### (1) 编制依据

《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建标[2007]164 号)；

《全国市政工程投资估算指标》2007 年；

《安徽省建设工程工程量清单计价办法》(2018)；

《安徽省建设工程费用定额》（2018）；

《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018）；

《安徽省建筑工程计价定额》（2018）；

《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018）；

《安徽省安装工程计价定额》（2018）；

《安徽省市政工程计价定额》（2018）；

《安徽省园林绿化工程计价定额》（2018）；

《公路工程基本建设项目投资估算编制方法》（JTGM20-2011）；

《公路工程估算指标》（JTG/TM21-2018）；

## **(2) 编制说明**

### **一、工程费用**

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资估算，并且参考部分民用建筑造价参考指标进行估算。项目工程费用为 30626.72 万元。

### **二、工程建设其他费用**

工程建设其他费用包括建设单位管理费、施工监理费、编制可行性研究报告、工程设计费、工程勘察费、环境影响咨询服务费、工程保险费、工程质量检测费（除桩基工程）、场地及临时设施和招标代理费。具体如下：

(1) 建设单位管理费按照财政部《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建[2002]394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）前期工作费中的项目建议书、可行性研究报告的编制和评估费用按照国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）的相关规定计列；

（4）勘察费根据国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）的相关规定计取，按工程费用的0.5%计；

（5）设计费根据国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）的相关规定计取，按工程费用的1.5%计；

（6）环境影响咨询服务费按照国家计委、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）的规定计列；

（7）工程造价咨询费按照安徽省物价局、建设厅文件《关于重新制定工程造价咨询服务收费项目及标准的通知》（皖价服[2007]86号文）的规定计列；

（8）工程质量检测费（除桩基工程）按工程费用的0.25%计；

（9）招标代理服务费等按照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）的规定计列；

### 三、预备费

基本预备费是指在项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费，主要指设计变更及施工过程中可能增加工程量的费用。本项目基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用之和的 6%计，经估算预备费用为 2078.81 万元。

#### **四、建设期利息及发行费用**

##### **1. 建设期利息**

本项目计划发行债券 27000.00 万元，占项目总投资的 78.26%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00%计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14700.00 万元，发债利率按 4.00%计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目建设期利息为 267.45 万元。

##### **2. 发行费用**

本项目计划发行债券 27000.00 万元，发行费用按照发行额的 1%计算，发行费用为 27.00 万元。

#### **（3）投资估算**

根据《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目建议书的批复》和《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为 34498.43 万元，其中工程费用 30626.72 万元，工程建设其他费为 1498.44 万元，工程预备费为 2078.81 万元，建设期利息

为 267.45 万元，发行费用为 27.00 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	30626.72	88.78%
1.1	黄牌小区综合改造项目	15882.00	46.04%
1.2	徐郢小区综合改造项目	2459.60	7.13%
1.3	高许小区综合改造项目	4545.97	13.18%
1.4	江青圩小区综合改造项目	711.16	2.06%
1.5	汊河岛综合改造项目	3980.00	11.54%
1.6	南京湾小区综合改造项目	3048.00	8.84%
2	第二部分：工程建设其他费	1498.44	4.34%
3	第三部分：工程预备费	2078.81	6.03%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	294.45	0.85%
4.1	建设期利息	267.45	0.77%
4.2	发行费用	27.00	0.08%
5	合计	34498.43	100.00%

注：项目建设期共 29 个月，2022 年 8 月开始施工，2024 年 12 月完成竣工验收。

## 投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量		单价（元）	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计
		单位	数量					
一	工程费用				29196.72	1430.00	0.00	30626.72
1	老旧小区改造				29196.72	1430.00	0.00	30626.72
1.1	黄牌小区综合改造项目				15242.00	640.00	0.00	15882.00
	路灯增设	盏	2000.00	10000.00	2000.00			2000.00
	监控安装	处	1280.00	5000.00	640.00			640.00
	环境整治	m²	256000.01	60.00	1536.00			1536.00
	外立面改造	m²	384000.02	150.00	5760.00			5760.00
	门面修整	m²	7560.00	100.00	75.60			75.60
	广告牌增设	个	640.00	10000.00		640.00		640.00
	地下车库改造	m²	11520.00	200.00	230.40			230.40
	10KV 电力线路下地	项	1.00	50000000.00	5000.00			5000.00
1.2	徐郢小区综合改造项目				2095.60	364.00	0.00	2459.60
	雨污管网改造整治	m	1500.00	1800.00	270.00			270.00
	监控安装	处	80.00	5000.00	40.00			40.00
	围栏修复	m	2480.00	500.00		124.00		124.00
	环境整治	m²	57600.03	60.00	345.60			345.60
	弱电线路整治	m²	480000.24	30.00	1440.00			1440.00
	广告牌增设	个	240.00	10000.00		240.00		240.00
1.3	高许小区综合改造项目				4431.97	114.00	0.00	4545.97
	外立面改造	m²	92000.00	150.00	1380.00			1380.00
	雨污管网改造整治	m	3100.00	1800.00	558.00			558.00

	屋顶修缮	m²	45333.33	30.00	136.00			136.00
	弱电线路整治	m²	226664.40	30.00	679.99			679.99
	道路整治及修复	m²	16999.83	300.00	509.99			509.99
	环境整治	m²	45332.88	60.00	272.00			272.00
	消防改造	项	1.00	2000000.00	200.00			200.00
	门面修整	m²	10584.43	500.00	529.22			529.22
	广告牌增设	个	114.00	10000.00		114.00		114.00
	地下车库改造	m²	8338.00	200.00	166.76			166.76
1.4	江青圩小区综合改造项目				674.16	37.00	0.00	711.16
	停车位改造	m²	3666.67	300.00	110.00			110.00
	雨污管网改造整治	m	1100.00	1800.00	198.00			198.00
	道路整治及修复	m²	5500.00	300.00	165.00			165.00
	环境整治	m²	14666.67	60.00	88.00			88.00
	消防改造	项	1.00	800000.00	80.00			80.00
	广告牌增设	个	37.00	10000.00		37.00		37.00
	地下车库改造	m²	1657.80	200.00	33.16			33.16
1.5	汉河岛综合改造项目				3780.00	200.00	0.00	3980.00
	停车位改造	m²	20000.00	300.00	600.00			600.00
	雨污管网改造整治	m	5000.00	1800.00	900.00			900.00
	道路整治及修复	m²	30000.00	300.00	900.00			900.00
	环境整治	m²	210000.00	60.00	1260.00			1260.00
	消防改造	项	1.00	1200000.00	120.00			120.00
	广告牌增设	个	200.00	10000.00		200.00		200.00
1.6	南京湾小区综合改造项目				2973.00	75.00	0.00	3048.00
	停车位改造	m²	10666.67	300.00	320.00			320.00
	雨污管网改造整治	m	3200.00	1800.00	576.00			576.00

	治							
	道路整治及修复	m²	16000.00	300.00	480.00			480.00
	环境整治	m²	42666.67	60.00	256.00			256.00
	消防改造	项	1.00	1200000.00	120.00			120.00
	广告牌增设	个	75.00	10000.00		75.00		75.00
	门面修整	m²	24420.00	500.00	1221.00			1221.00
二	工程建设其它费				0.00	0.00	1498.44	1498.44
1	建设单位管理费	财建[2016]504号文			0.00	0.00	245.01	245.01
2	施工监理费	发改价格[2007]670号文			0.00	0.00	367.52	367.52
3	编制可行性研究报告	计价格[1999]1283号			0.00	0.00	61.25	61.25
4	工程设计费	按工程费用的1.5%计			0.00	0.00	459.40	459.40
5	工程勘察费	按工程费用的0.5%计			0.00	0.00	153.13	153.13
6	环境影响咨询服务费	计价格[2002]125号			0.00	0.00	6.13	6.13
7	工程造价咨询费	皖价服[2007]86号文			0.00	0.00	91.88	91.88
8	工程质量检测费 (除桩基工程)	按工程费用的0.25%计			0.00	0.00	76.57	76.57
9	招标代理费	计价格[2002]1980号			0.00	0.00	37.55	37.55
三	预备费	工程费用和工程建设其他费用之和的6%			0.00	0.00	2078.81	2078.81
四	建设期利息和发行费用				0.00	0.00	294.45	294.45
1	建设期利息				0.00	0.00	267.45	267.45
2	发行费用				0.00	0.00	27.00	27.00
五	投资合计				29196.72	1430.00	3871.71	34498.43



## (二) 资金筹措方案

### 4.2.1 资金来源

#### (1) 资金筹措方案

资金筹措 (单位: 万元)

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	专项债券	市场化融资
34498.43	7498.43	0.00	0.00	27000.00	0.00
占总投资比例 (%)	21.74%	0.00%	0.00%	78.26%	0.00%

本项目资本金为 7498.43 万元，占项目总投资的 21.74%，来源于财政资金，均已落实。按照分年投资计划表，由来安县财政局分年度拨付财政资金作为本项目资本金。

## (2) 分年投资计划

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

### 分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	投资计划	2900.00	6204.50	25393.93	34498.43
1.1	工程费用	2100.00	5000.00	23526.72	30626.72
1.2	工程建设其他费	300.00	500.00	698.44	1498.44
1.3	工程预备费	500.00	700.00	878.81	2078.81
1.4	建设期利息和发行费用	0.00	4.50	289.95	294.45
2	资金筹措	2900.00	6204.50	25393.93	34498.43
2.1	财政资金	2900.00	1704.50	2893.93	7498.43
2.2	债券资金	0.00	4500.00	22500.00	27000.00

### (3) 债券资金分配

本项目对 6 个老旧小区改造，债券资金分配情况如下表：

债券资金分配计划表

序号	项目	债券资金		
		2023 年	2024 年	合计
1	黄牌小区综合改造项目	4500.00	9500.00	14000.00
2	徐郢小区综合改造项目	0.00	1400.00	1400.00
3	高许小区综合改造项目	0.00	4000.00	4000.00
4	江青圩小区综合改造项目	0.00	600.00	600.00
5	汊河岛综合改造项目	0.00	4000.00	4000.00
6	南京湾小区综合改造项目	0.00	3000.00	3000.00
合计		4500.00	22500.00	27000.00

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计 (万元)	2023 年		2024 年	
	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限
27000.00	4500.00	15 年	22500.00	15 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

#### 4.2.3 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2022 年	2023 年	2024 年
项目总投资		34498.43	2900.00	6204.50	25393.93
建设投资		34203.98	2900.00	6200.00	25103.98
建设期利息及发行费用		294.45	0.00	4.50	289.95
资金筹措		34498.43	2900.00	6204.50	25393.93
资本金	通过财政预算安排	7498.43	2900.00	1704.50	2893.93
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		27000.00	0.00	4500.00	22500.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00	0.00

# 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

## (一) 预期收益

### 5.1.1 项目收入

#### (1) 项目收入来源及测算依据

##### 一、收入来源

根据本项目的建设内容，项目收入来源主要分为经营收入（配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入）和政府补贴收入。

##### 二、测算依据

#### 2.1 经营收入

根据本项目的建设内容，本项目经营收入为配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入。

##### 2.1.1 配套用房租金收入

通过 58 同城等网站查询来安县汉河镇商业用房租金在 0.83-1.59 元/m<sup>2</sup>/天。基于谨慎性考虑，2023 年来安县汉河镇配套用房租金按 0.90 元/m<sup>2</sup>/天，并按照每年增长 3.00%计算，年收费天数为 365 天。

	<p><b>来安县汉河镇汉河美食街140平餐馆转让</b></p> <p>140m<sup>2</sup> 临街门面 经营中</p> <p>来安-汉河 汉河镇-滁州市来安县</p> <p>3500元/月 0.83元/m<sup>2</sup>/天</p> <p>临街 可餐饮 可明火 上水</p>	今天
	<p><b>门面大 接手可干 生意稳定</b></p> <p>250m<sup>2</sup> 临街门面 经营中</p> <p>来安-汉河 辣子干红火锅(来安店)</p> <p>7000元/月 0.93元/m<sup>2</sup>/天</p> <p>临街 可餐饮 上水 下水</p>	04-12



10图

**1100元出租滁州汉河临街门面金地都会意境商铺23平...**

23m² 临街门面 空置中

来安-汉河 金地都会意境

临街 可明火 上水 下水

**1100元/月**

1.59元/㎡/天

预计本项目建成后第一年（2025 年）配套用房的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

## 2.1.2 广告位收入

通过查询滁州市公共资源交易中心广告位承租权招租情况，29 块广告位年租金为 208434.38 元（约 7187 元/个）。基于谨慎性考虑，本项目广告位收入年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

### 南谯北路（天长路至明光路）两侧绿化带处灯箱广告位承租权招租项目中标公示

项目编号：czcq201903-003

安徽中润国元工程项目管理有限公司受滁州市建设广告有限公司委托，于2019年3月6日发布竞价公告，对南谯北路（天长路至明光路）两侧绿化带处灯箱广告位承租权招租项目进行公开竞价，2019年3月16日确定了成交人。现将具体情况公告如下：

**成交人：**安徽天丰文化发展有限公司

**成交价：**贰拾万零捌仟肆佰叁拾肆元叁角捌分每年（¥208434.38元/每年）

**公示期：**2019年3月18日—2019年3月20日

**招标人联系人：**徐玲      **联系电话：**15955500686

投标人对上述结果有异议的，可在公示期内以书面形式向滁州市公共资源交易监督管理局监督检查科提出投诉，监督检查科联系电话：0550-3801656。

投诉书应当包括以下内容：

- （一）投诉人的名称、地址和被委托人的有效联系方式；
- （二）被投诉人的名称；
- （三）投诉事项的基本事实；
- （四）相关请求及主张；
- （五）有效线索和相关证明材料。

投诉书必须由其法定代表人签字并加盖公章，并附联系人的授权委托书和有效身份证复印件，否则，不予受理。

特此公告

招标单位：滁州市建设广告有限公司

招标代理机构：安徽中润国元工程项目管理有限公司

2019年3月18日

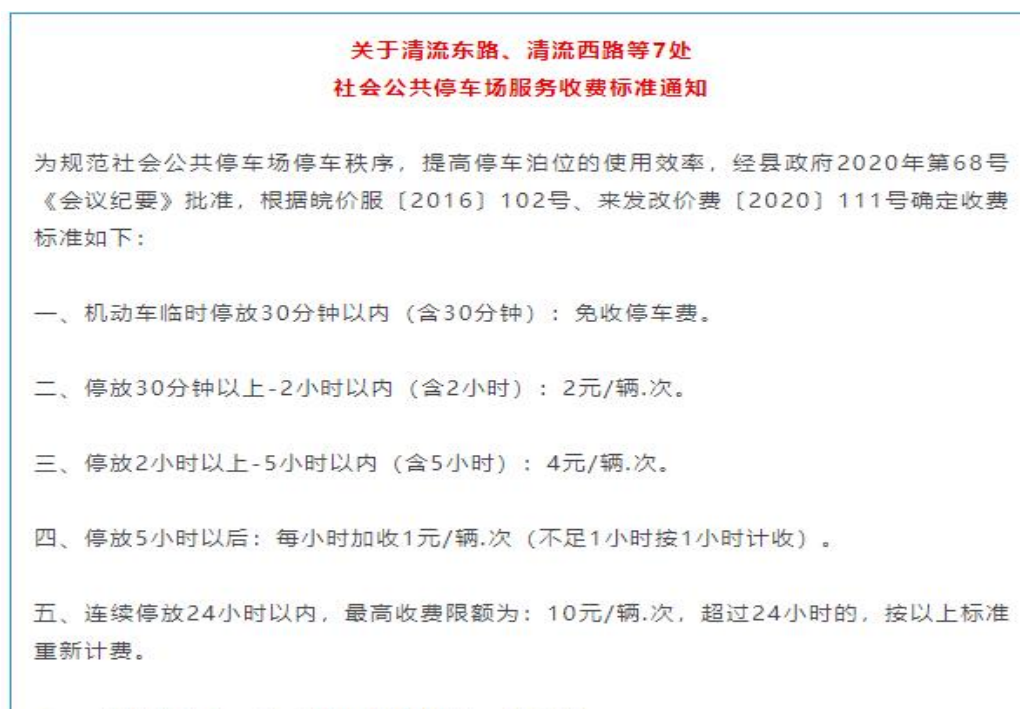
预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

## 2.1.3 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

### ①停车位收入

参照 2020 年来安县交通局发布的《关于清流东路、清流西路等 7 处社会公共停车场服务收费标准通知》的文件：“停车 30 分钟以内，免收停车费；停放时间 30 分值以上至 2 小时以内，2 元/辆·次；停放 2 小时以上至 5 小时以内，4 元/辆·次”。基于谨慎性考虑，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。



预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

### ②充电桩收入（服务费）

汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，



使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 30、60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。

充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过调查滁州市现有充电桩收费情况，充电费按峰谷电价执行，充电桩服务费为 0.80 元/度。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.8 元/度。

直流桩最小功率 30KW，2023 年充电桩服务费为  $0.80 \times 30 = 24.00$  元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

滁州南谯区充电站大全	滁州琅琊区充电站大全
<div>S12滁新高速滁州服务区</div> <div><div>所在省市：南谯区</div><div>充电桩数量：8个</div><div>充电桩分布：双侧</div><div>充电设施运营单位：</div><div>是否投运：是</div></div> <div>安徽省滁州市南谯区政府充电站</div> <div><div>电桩数：快充：4个，慢充：0个</div><div>充电费：按峰谷电价执行</div><div>服务费：0.8元/度</div><div>支付方式：国网充电卡/e充电APP</div><div>详细地址：南谯区政府东侧大同路停车场</div></div>	<div>安徽省滁州市琅琊区政府充电站</div> <div><div>电桩数：快充：4个，慢充：0个</div><div>充电费：按峰谷电价执行</div><div>服务费：0.8元/度</div><div>支付方式：国网充电卡/e充电APP</div><div>详细地址：琅琊区政府宝山路与池河路交叉口</div></div> <div>安徽明瑞智能科技股份有限公司</div> <div><div>电桩数：快充：0个，慢充：4个</div><div>充电费：不详</div><div>服务费：不详</div><div>支付方式：充电队长APP</div><div>详细地址：安徽省滁州市琅琊区安徽省滁州市琅琊区黄山北路11号</div></div>

预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

2.2 财政补贴收入

本项目为老旧小区改造项目，属于政府支持方向，考虑整体的运营及长效发展，根据《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目有关事项的承诺》，财政给予运营期内每年 500.00 万元财政补贴，用于本项目的日常运营及还本付息。

本项目每年给予的 500.00 万元财政补贴，其中，黄牌小区综合改造项目每年补贴 400.00 万元，徐郢小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元，江青圩小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元。

## **(2) 项目收入预测**

### **一、本次项目收益测算基于以下重要假设**

(1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

(3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

(4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

(5) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### **二、计算期**

本项目发债期限为 15 年，最后一年（2039 年）还本，故最后一年（2039 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

### **三、项目收入**

#### **3.1 经营收入**

按照建设的六个老旧小区综合改造项目分别计算经营收入，具体如下：

### 3.1.1 黄牌小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，黄牌小区综合改造项目可用于出租的配套用房面积为 0.70 万平方米，新增 640 个广告位，停车位数量为 500 个，新增充电桩 100 个（按停车位 20%）。

#### （1）配套用房租金收入

根据上述收入测算依据，本项目配套用房租金按照 0.90 元/m<sup>2</sup>/天，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天。

项目可用于出租的配套用房面积为 0.70 万平方米，预计本项目建成后第一年（2025 年）配套用房的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）配套用房租金收入为  $0.70 \times 0.95 \times 365 \times 80\% = 195.16$  万元。

#### （2）广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 640 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）广告位收入为  $640 \times 0.74 \times 80\% = 380.23$  万元。

### (3) 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入, 分别为停车位收入和充电桩收入(服务费), 具体如下。

#### ①停车位收入

根据上述收入测算依据, 本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次, 收费按照 4 元/辆·次, 并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 500 个停车位, 预计本项目建成后第一年(2025 年) 停车位的出使用率为 80%, 第二年(2026 年) 使用率为 90%, 第三年(2027 年) 及以后使用率为 100%。

经计算, 黄牌小区综合改造项目运营期第一年(2025 年) 停车位收入为  $500 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 247.83$  万元。

#### ②充电桩收入(服务费)

根据上述收入测算依据, 本项目 2023 年充电桩服务费为  $0.8 \times 30 = 24.00$  元/小时, 并按照每年增长 3.00% 计算, 年收费天数为 365 天, 日使用时间为 5 小时。

项目配备 100 个充电桩, 预计本项目建成后第一年(2025 年) 充电桩的使用率为 80%, 第二年(2026 年) 使用率为 90%, 第三年(2027 年) 及以后使用率为 100%。

经计算, 黄牌小区综合改造项目运营期第一年(2025 年) 充电桩收入(服务费) 为  $100 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 371.74$  万元。

### 3.1.2 徐郢小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容, 徐郢小区综合改造项目新增 240 个广告位。

### (1) 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 240 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）广告位收入为  $240 \times 0.74 \times 80\% = 142.58$  万元。

### 3.1.3 高许小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，高许小区综合改造项目可用于出租的配套用房面积为 0.90 万平方米，新增 114 个广告位，停车位数量为 200 个，新增充电桩 40 个（按停车位 20%）。

#### (1) 配套用房租金收入

根据上述收入测算依据，本项目配套用房租金按照 0.90 元/㎡/天，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天。

项目可用于出租的配套用房面积为 0.90 万平方米，预计本项目建成后第一年（2025 年）配套用房的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）配套用房租金收入为  $0.90 \times 0.95 \times 365 \times 80\% = 250.92$  万元。

#### (2) 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，

并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 114 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）广告位收入为  $114 \times 0.74 \times 80\% = 67.73$  万元。

### （3）停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

#### ① 停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 200 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）停车位收入为  $200 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 99.13$  万元。

#### ② 充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为  $0.8 \times 30 = 24.00$  元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 40 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充

电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为  $40 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 148.70$  万元。

### 3.1.4 江青圩小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，江青圩小区综合改造项目新增 37 个广告位，停车位数量为 50 个，新增充电桩 10 个（按停车位 20%）。

#### （1）广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 37 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，江青圩小区综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）广告位收入为  $37 \times 0.74 \times 80\% = 21.98$  万元。

#### （2）停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

##### ① 停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 50 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停

车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，江青圩小区综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）停车位收入为  $50 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 24.78$  万元。

### ②充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为  $0.8 \times 30 = 24.00$  元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 10 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，江青圩小区综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为  $10 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 37.17$  万元。

## 3.1.5 汉河岛综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，汉河岛综合改造项目新增 200 个广告位，停车位数量为 400 个，新增充电桩 80 个（按停车位 20%）。

### （1）广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 200 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。



经计算，汉河岛综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）广告位收入为  $200 \times 0.74 \times 80\% = 118.82$  万元。

## （2）停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

### ①停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 400 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，汉河岛综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）停车位收入为  $400 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 198.26$  万元。

### ②充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为  $0.8 \times 30 = 24.00$  元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 80 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，汉河岛综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为  $80 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 297.39$  万元。

### 3.1.6 南京湾小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容,南京湾小区综合改造项目可用于出租的配套用房面积为 0.50 万平方米,新增 75 个广告位,停车位数量为 200 个,新增充电桩 40 个(按停车位 20%)。

#### (1) 配套用房租金收入

根据上述收入测算依据,本项目配套用房租金按照 0.90 元/m<sup>2</sup>/天,并按照每年增长 3.00%计算,年收费天数为 365 天。

项目可用于出租的配套用房面积为 0.50 万平方米,预计本项目建成后第一年(2025 年)配套用房的出租率为 80%,第二年(2026 年)出租率为 90%,第三年(2027 年)及以后出租率为 100%。

经计算,南京湾小区综合改造项目运营期第一年(2025 年)配套用房租金收入为  $0.50 \times 0.95 \times 365 \times 80\% = 139.40$  万元。

#### (2) 广告位收入

根据上述收入测算依据,本项目广告位年租金按 0.70 万元/个,并按照每年增长 3.00%计算。

项目建成后新增 75 个广告位,预计本项目建成后第一年(2025 年)广告位的出租率为 80%,第二年(2026 年)出租率为 90%,第三年(2027 年)及以后出租率为 100%。

经计算,南京湾小区综合改造项目运营期第一年(2025 年)广告位收入为  $75 \times 0.74 \times 80\% = 44.56$  万元。

#### (3) 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入,分别为停车位收入和充电桩

收入（服务费），具体如下。

#### ①停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 200 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）停车位收入为  $200 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 99.13$  万元。

#### ②充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为  $0.8 \times 30 = 24.00$  元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 40 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为  $40 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 148.70$  万元。

### 3.1.7 经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内经营收入为 66523.75 万元。其中，黄牌小区综合改造项目收入为 26198.83 万元，徐郢小区综合改造项目收入为 3126.11 万元，高许小区综合改造项目

收入为 12419.76 万元，江青圩小区综合改造项目收入为 1840.31 万元，汉河岛综合改造项目收入为 13472.03 万元，南京湾小区综合改造项目收入为 9466.71 万元。

### 3.2 政府补贴收入

本项目为老旧小区改造项目，属于政府支持方向，考虑整体的运营及长效发展，根据《关于来安县汉河镇老旧小区改造项目有关事项的承诺》，财政给予运营期内每年 500.00 万元财政补贴，用于本项目的日常运营及还本付息。

本项目每年给予的 500.00 万元财政补贴，其中，黄牌小区综合改造项目每年补贴 400.00 万元，徐郢小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元，江青圩小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元。

经计算，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内政府补贴收入为 7500.00 万元。

### 3.3 项目收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内总收入为 74023.75 万元。其中，经营收入为 66523.75 万元，占总收入的 89.87%；政府补贴收入为 7500.00 万元，占总收入的 10.13%。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营收入	66523.75	0.00	0.00	0.00	3034.22	3515.90	4023.75	4144.46	4268.80	4396.86
1.1	黄牌小区综合改造项目收入	26198.83	0.00	0.00	0.00	1194.96	1384.65	1584.66	1632.20	1681.17	1731.60
(1)	配套用房租金收入	4278.86	0.00	0.00	0.00	195.16	226.15	258.81	266.58	274.57	282.81
	面积（万平方米）		0.00	0.00	0.00	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	租金单价（元/平方米·天）		0.00	0.90	0.93	0.95	0.98	1.01	1.04	1.07	1.11
	年收费天数（天）		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	广告位收入	8336.29	0.00	0.00	0.00	380.23	440.59	504.23	519.35	534.94	550.98
	新增广告位数量（个）		0.00	0.00	0.00	640	640	640	640	640	640

	租金（万元/年）		0.00	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(3)	停车场收入	13583.68	0.00	0.00	0.00	619.57	717.92	821.62	846.27	871.66	897.81
①	停车位收入	5433.47	0.00	0.00	0.00	247.83	287.17	328.65	338.51	348.66	359.12
	停车位数量（个）		0.00	0.00	0.00	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/次）		0.00	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92
	周转次数（次）		0.00	0.00	0.00	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入（服务费）	8150.21	0.00	0.00	0.00	371.74	430.75	492.97	507.76	522.99	538.68
	充电桩个数（个）		0.00	0	0	100	100	100	100	100	100
	服务费标准（元/小时）		0.00	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52
	使用时间（小时）		0.00	0.00	0.00	5	5	5	5	5	5

	年收费天数（天）		0.00	0	0	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	徐郢小区综合改造项目收入	3126.11	0.00	0.00	0.00	142.58	165.22	189.09	194.76	200.60	206.62
	广告位数量（个）		0.00	0	0	240	240	240	240	240	240
	租金（万元/年）		0.00	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.3	高许小区综合改造项目收入	12419.76	0.00	0.00	0.00	566.48	656.41	751.22	773.76	796.97	820.88
(1)	配套用房租金收入	5501.39	0.00	0.00	0.00	250.92	290.76	332.76	342.74	353.02	363.61
	面积（万平方米）		0.00	0.00	0.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	租金单价（元/平方米·天）		0.00	0.90	0.93	0.95	0.98	1.01	1.04	1.07	1.11
	年收费天数（天）		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	广告位收入	1484.90	0.00	0.00	0.00	67.73	78.48	89.82	92.51	95.29	98.14

	广告位数量 (个)		0.00	0	0	114	114	114	114	114	114
	租金 (万元/年)		0.00	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(3)	停车场收入	5433.47	0.00	0.00	0.00	247.83	287.17	328.65	338.51	348.66	359.12
①	停车位收入	2173.39	0.00	0.00	0.00	99.13	114.87	131.46	135.40	139.47	143.65
	停车位数量 (个)		0.00	0.00	0.00	200	200	200	200	200	200
	收费标准 (元/次)		0.00	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92
	周转次数 (次)		0.00	0.00	0.00	4	4	4	4	4	4
	年收费天数 (天)		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入 (服务费)	3260.08	0.00	0.00	0.00	148.70	172.30	197.19	203.10	209.20	215.47
	充电桩个数 (个)		0.00	0	0	40	40	40	40	40	40
	服务费标准 (元/小时)		0.00	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52



	使用时间（小时）		0.00	0.00	0.00	5	5	5	5	5	5
	年收费天数（天）		0.00	0	0	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.4	江青圩小区综合改造项目收入	1840.31	0.00	0.00	0.00	83.94	97.26	111.31	114.65	118.09	121.63
(1)	广告位收入	481.94	0.00	0.00	0.00	21.98	25.47	29.15	30.03	30.93	31.85
	广告位数量（个）		0.00	0	0	37	37	37	37	37	37
	租金（万元/年）		0.00	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	停车场收入	1358.37	0.00	0.00	0.00	61.96	71.79	82.16	84.63	87.17	89.78
①	停车位收入	543.35	0.00	0.00	0.00	24.78	28.72	32.86	33.85	34.87	35.91
	停车位数量（个）		0.00	0.00	0.00	50	50	50	50	50	50
	收费标准（元/次）		0.00	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92
	周转次数（次）		0.00	0.00	0.00	4	4	4	4	4	4

	年收费天数（天）		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入（服务费）	815.02	0.00	0.00	0.00	37.17	43.08	49.30	50.78	52.30	53.87
	充电桩个数（个）		0.00	0	0	10	10	10	10	10	10
	服务费标准（元/小时）		0.00	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52
	使用时间（小时）		0.00	0.00	0.00	5	5	5	5	5	5
	年收费天数（天）		0.00	0	0	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.5	汉河岛综合改造项目收入	13472.03	0.00	0.00	0.00	614.47	712.02	814.87	839.31	864.49	890.43
(1)	广告位收入	2605.09	0.00	0.00	0.00	118.82	137.68	157.57	162.30	167.17	172.18
	广告位数量（个）		0.00	0	0	200	200	200	200	200	200
	租金（万元/年）		0.00	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

(2)	停车场收入	10866.94	0.00	0.00	0.00	495.65	574.34	657.30	677.02	697.33	718.25
①	停车位收入	4346.78	0.00	0.00	0.00	198.26	229.73	262.92	270.81	278.93	287.30
	停车位数量 (个)		0.00	0.00	0.00	400	400	400	400	400	400
	收费标准 (元/次)		0.00	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92
	周转次数 (次)		0.00	0.00	0.00	4	4	4	4	4	4
	年收费天数 (天)		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入 (服务费)	6520.17	0.00	0.00	0.00	297.39	344.60	394.38	406.21	418.40	430.95
	充电桩个数 (个)		0.00	0	0	80	80	80	80	80	80
	服务费标准 (元/小时)		0.00	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52
	使用时间 (小时)		0.00	0.00	0.00	5	5	5	5	5	5
	年收费天数 (天)		0.00	0	0	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

1.6	南京湾小区综合改造项目收入	9466.71	0.00	0.00	0.00	431.79	500.33	572.60	589.78	607.47	625.70
(1)	配套用房租金收入	3056.33	0.00	0.00	0.00	139.40	161.53	184.86	190.41	196.12	202.01
	面积（万平方米）		0.00	0.00	0.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	租金单价（元/平方米·天）		0.00	0.90	0.93	0.95	0.98	1.01	1.04	1.07	1.11
	年收费天数（天）		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	广告位收入	976.91	0.00	0.00	0.00	44.56	51.63	59.09	60.86	62.69	64.57
	广告位数量（个）		0.00	0	0	75	75	75	75	75	75
	租金（万元/年）		0.00	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	出租率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(3)	停车场收入	5433.47	0.00	0.00	0.00	247.83	287.17	328.65	338.51	348.66	359.12
①	停车位收入	2173.39	0.00	0.00	0.00	99.13	114.87	131.46	135.40	139.47	143.65
	停车位数量（个）		0.00	0.00	0.00	200	200	200	200	200	200

	收费标准（元/次）		0.00	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92
	周转次数（次）		0.00	0.00	0.00	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		0.00	0.00	0.00	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入（服务费）	3260.08	0.00	0.00	0.00	148.70	172.30	197.19	203.10	209.20	215.47
	充电桩个数（个）		0.00	0	0	40	40	40	40	40	40
	服务费标准（元/小时）		0.00	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52
	使用时间（小时）		0.00	0.00	0.00	5	5	5	5	5	5
	年收费天数（天）		0.00	0	0	365	365	365	365	365	365
	使用率		0.00	0.00	0.00	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
二	财政补贴收入	7500.00	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

接下表

## 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入	66523.75	4528.77	4664.63	4804.57	4948.71	5097.17	5250.08	5407.58	5569.81	2868.45
1.1	黄牌小区综合改造项目收入	26198.83	1783.55	1837.06	1892.17	1948.93	2007.40	2067.62	2129.65	2193.54	1129.67
(1)	配套用房租金收入	4278.86	291.29	300.03	309.03	318.30	327.85	337.69	347.82	358.25	184.50
	面积（万平方米）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	租金单价（元/平方米·天）		1.14	1.17	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36	1.40	1.44
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	广告位收入	8336.29	567.51	584.54	602.07	620.14	638.74	657.90	677.64	697.97	359.45
	新增广告位数量（个）		640	640	640	640	640	640	640	640	640

	租金（万元/年）		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(3)	停车场收入	13583.68	924.74	952.48	981.06	1010.49	1040.81	1072.03	1104.19	1137.32	585.72
①	停车位收入	5433.47	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	234.29
	停车位数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/次）		5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42
	周转次数（次）		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入（服务费）	8150.21	554.85	571.49	588.64	606.29	624.48	643.22	662.51	682.39	351.43
	充电桩个数（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100
	服务费标准（元/小时）		30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24	36.30	37.39	38.51
	使用时间（小时）		5	5	5	5	5	5	5	5	5

	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	徐郢小区综合改造项目收入	3126.11	212.82	219.20	225.78	232.55	239.53	246.71	254.12	261.74	134.80
	广告位数量（个）		240	240	240	240	240	240	240	240	240
	租金（万元/年）		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.3	高许小区综合改造项目收入	12419.76	845.51	870.87	897.00	923.91	951.62	980.17	1009.58	1039.87	535.53
(1)	配套用房租金收入	5501.39	374.52	385.76	397.33	409.25	421.53	434.17	447.20	460.61	237.22
	面积（万平方米）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	租金单价（元/平方米·天）		1.14	1.17	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36	1.40	1.44
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	广告位收入	1484.90	101.09	104.12	107.24	110.46	113.78	117.19	120.70	124.33	64.03



	广告位数量 (个)		114	114	114	114	114	114	114	114	114
	租金 (万元/年)		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(3)	停车场收入	5433.47	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	234.29
①	停车位收入	2173.39	147.96	152.40	156.97	161.68	166.53	171.52	176.67	181.97	93.71
	停车位数量 (个)		200	200	200	200	200	200	200	200	200
	收费标准 (元/次)		5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42
	周转次数 (次)		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数 (天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入 (服务费)	3260.08	221.94	228.60	235.45	242.52	249.79	257.29	265.01	272.96	140.57
	充电桩个数 (个)		40	40	40	40	40	40	40	40	40
	服务费标准 (元/小时)		30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24	36.30	37.39	38.51

	使用时间（小时）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.4	江青圩小区综合改造项目收入	1840.31	125.28	129.04	132.91	136.90	141.01	145.24	149.60	154.08	79.35
(1)	广告位收入	481.94	32.81	33.79	34.81	35.85	36.93	38.04	39.18	40.35	20.78
	广告位数量（个）		37	37	37	37	37	37	37	37	37
	租金（万元/年）		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	停车场收入	1358.37	92.47	95.25	98.11	101.05	104.08	107.20	110.42	113.73	58.57
①	停车位收入	543.35	36.99	38.10	39.24	40.42	41.63	42.88	44.17	45.49	23.43
	停车位数量（个）		50	50	50	50	50	50	50	50	50
	收费标准（元/次）		5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42
	周转次数（次）		4	4	4	4	4	4	4	4	4

	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入（服务费）	815.02	55.48	57.15	58.86	60.63	62.45	64.32	66.25	68.24	35.14
	充电桩个数（个）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	服务费标准（元/小时）		30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24	36.30	37.39	38.51
	使用时间（小时）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.5	汶河岛综合改造项目收入	13472.03	917.14	944.66	973.00	1002.19	1032.25	1063.22	1095.11	1127.97	580.90
(1)	广告位收入	2605.09	177.35	182.67	188.15	193.79	199.61	205.59	211.76	218.12	112.33
	广告位数量（个）		200	200	200	200	200	200	200	200	200
	租金（万元/年）		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

(2)	停车场收入	10866.94	739.79	761.99	784.85	808.39	832.64	857.62	883.35	909.85	468.57
①	停车位收入	4346.78	295.92	304.80	313.94	323.36	333.06	343.05	353.34	363.94	187.43
	停车位数量 (个)		400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费标准 (元/次)		5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42
	周转次数 (次)		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数 (天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入 (服务费)	6520.17	443.88	457.19	470.91	485.04	499.59	514.57	530.01	545.91	281.14
	充电桩个数 (个)		80	80	80	80	80	80	80	80	80
	服务费标准 (元/小时)		30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24	36.30	37.39	38.51
	使用时间 (小时)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年收费天数 (天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

1.6	南京湾小区综合改造项目收入	9466.71	644.47	663.80	683.72	704.23	725.36	747.12	769.53	792.62	408.20
(1)	配套用房租金收入	3056.33	208.07	214.31	220.74	227.36	234.18	241.21	248.44	255.90	131.79
	面积（万平方米）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	租金单价（元/平方米·天）		1.14	1.17	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36	1.40	1.44
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(2)	广告位收入	976.91	66.51	68.50	70.56	72.67	74.85	77.10	79.41	81.79	42.12
	广告位数量（个）		75	75	75	75	75	75	75	75	75
	租金（万元/年）		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12
	出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(3)	停车场收入	5433.47	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	234.29
①	停车位收入	2173.39	147.96	152.40	156.97	161.68	166.53	171.52	176.67	181.97	93.71
	停车位数量（个）		200	200	200	200	200	200	200	200	200

	收费标准（元/次）		5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42
	周转次数（次）		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
②	充电桩收入（服务费）	3260.08	221.94	228.60	235.45	242.52	249.79	257.29	265.01	272.96	140.57
	充电桩个数（个）		40	40	40	40	40	40	40	40	40
	服务费标准（元/小时）		30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24	36.30	37.39	38.51
	使用时间（小时）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
二	财政补贴收入	7500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

## 5.1.2 项目运营成本

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。

### 1. 运营成本测算依据

#### 1.1 人员经费

本项目共新增员工 35 人，其中，黄牌小区综合改造项目新增员工 6 人，徐郢小区综合改造项目新增员工 5 人，高许小区综合改造项目新增员工 8 人，江青圩小区综合改造项目新增员工 3 人，汊河岛综合改造项目新增员工 5 人，南京湾小区综合改造项目新增员工 8 人。

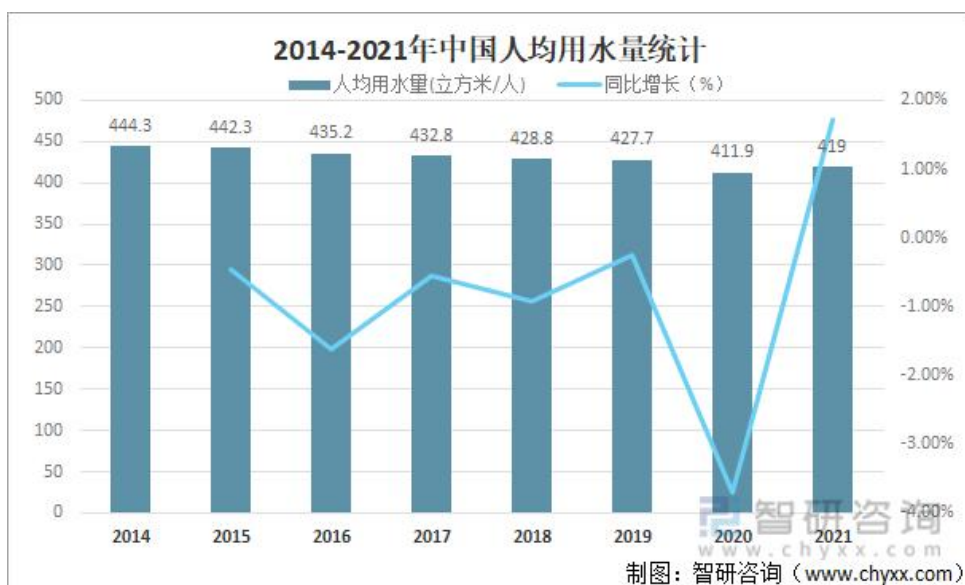
通过薪酬网查询滁州市 2021 年人均月工资标准为 5974.83 元，基于谨慎性考虑，本项目人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。



#### 1.2 水电费

本项目为老旧小区改造项目，公共区域的水电费由入住居民进行分摊，本项目不考虑公共区域水电费，仅考虑新增办公人员的日常水电使用费。

##### (1) 水费



根据国家统计局和智研咨询整理，2021 年中国人均用水量达 419 立方米/人，较 2020 年增加了 7.10 立方米/人，同比增长 1.72%。基于谨慎性考虑，本项目人均年用水量按 440 吨，年用水量为  $440 \times 35 / 10000 = 1.54$  万吨，并按照每年增长 5%。

单位：元/立方米

类别		基本 水价	代收费用		到户 水价
			水资源费	污水处理费	
“一户一表”居民家庭生活用水（实行阶梯水价）	第一级	1.39	0.12	0.85	2.36
	第二级	2.09	0.12	0.85	3.06
	第三级	4.17	0.12	0.85	5.14
合表居民家庭和执行居民生活用水价格的非居民用户（暂不执行阶梯水价）		1.49	0.12	0.85	2.46
对经县民政局确认的来城低保户和县残联确认符合生活困难救助条件的来城贫困残疾人用水、社会福利机构		1.39	0.06	0.30	1.75
非居民生活用水		2.00	0.12	1.20	3.32
特种行业用水		3.78	0.12	1.20	5.10

备注：

根据来安县水价一览表，2023 年非居民用水水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5% 计算。

## （2）电费



国家统计局公开的数据显示，我国居民在 2021 年直接消耗的电力总量为 11743 亿千瓦时（就是 11743 亿度），按 14.126 亿人口计算，居民人均用电量为 831.3 度。基于谨慎性考虑，本项目人均用电量按 900 度计算，年用电量为  $900 \times 35 / 10000 = 3.15$  万度，并保持每年增长 5%。

### 安徽省电网销售电价表（2019.7.1）

文件依据：《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311号）

执行时间：自2019年7月1日起执行。

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需量	变压器容量
						（元/千瓦·月）	（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。

2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱。

3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。

5. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业

6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

根据安徽省电网销售电价表（2019.7.1），基于谨慎性考虑，本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

### 1.3 维修费

项目建成后，需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

### 1.4 其他费用

本项目其他费用包括经营期管理费、办公费、宣传物料等材料费组成，参照来安县类似企业经营情况，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

## 2. 运营成本测算

按照建设的六个老旧小区综合改造项目分别计算运营成本，具体如下：

### 2.1 黄牌小区综合改造项目运营成本

#### (1) 人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。黄牌小区综合改造项目建成后，预计新增 6 名员工。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为  $6 \times 7.50 = 45.00$  万元。

#### (2) 水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

黄牌小区综合改造项目建成后，年用水量为  $440 \times 6 / 10000 = 0.26$  万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为  $900 \times 6 / 10000 = 0.54$  万度，并保持每年增长 5%。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为  $3.32 \times 0.26 + 0.60 \times 0.54 = 1.20$  万元。

#### (3) 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，黄牌小区综合改造项目工程费用为 15882.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采

用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $15882.00 * (1-5\%) / 20 = 754.40$  万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为  $754.40 * 5.00\% = 37.72$  万元。

#### （4）其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为  $1194.96 * 3.00\% = 35.85$  万元。

### 2.2 徐郢小区综合改造项目运营成本

#### （1）人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。徐郢小区综合改造项目建成后，预计新增 5 名员工。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为  $5 * 7.50 = 37.50$  万元。

#### （2）水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

徐郢小区综合改造项目建成后，年用水量为  $440 \times 5 / 10000 = 0.22$  万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为  $900 \times 5 / 10000 = 0.45$  万度，并保持每年增长 5%。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为  $3.32 \times 0.22 + 0.60 \times 0.45 = 1.00$  万元。

### （3）维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，徐郢小区综合改造项目工程费用为 2459.60 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $2459.60 \times (1 - 5\%) / 20 = 116.83$  万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为  $116.83 \times 5.00\% = 5.84$  万元。

### （4）其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为  $142.58 \times 3.00\% = 4.28$  万元。

## 2.3 高许小区综合改造项目运营成本

### （1）人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保

持每三年增长 5.00% 计算。高许小区综合改造项目建成后，预计新增 8 名员工。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为  $8 \times 7.50 = 60.00$  万元。

## （2）水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

高许小区综合改造项目建成后，年用水量为  $440 \times 8 / 10000 = 0.35$  万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为  $900 \times 8 / 10000 = 0.72$  万度，并保持每年增长 5%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为  $3.32 \times 0.35 + 0.60 \times 0.72 = 1.60$  万元。

## （3）维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，高许小区综合改造项目工程费用为 4545.97 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $4545.97 \times (1 - 5\%) / 20 = 215.93$  万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为  $215.93 \times 5.00\% = 10.80$  万元。

#### （4）其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的3.00%计算。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025年）其他费用为  $566.48 \times 3.00\% = 16.99$  万元。

### 2.4 江青圩小区综合改造项目运营成本

#### （1）人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照7.50万元/年，并保持每三年增长5.00%计算。江青圩小区综合改造项目建成后，预计新增3名员工。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025年）人员经费为  $3 \times 7.50 = 22.50$  万元。

#### （2）水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照3.32元/吨，并保持每三年增加5%；本项目电价按照0.60元/度计算，并保持每三年增长5%。

江青圩小区综合改造项目建成后，年用水量为  $440 \times 3 / 10000 = 0.13$  万吨，并按照每年增长5%；年用电量为  $900 \times 3 / 10000 = 0.27$  万度，并保持每年增长5%。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025年）水电费为  $3.32 \times 0.13 + 0.60 \times 0.27 = 0.60$  万元。

#### （3）维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，江青圩小区综合改造项目工程费用为 711.16 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $711.16 \times (1-5\%) / 20 = 33.78$  万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为  $33.78 \times 5.00\% = 1.69$  万元。

#### （4）其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为  $83.94 \times 3.00\% = 2.52$  万元。

### 2.5 汊河岛综合改造项目运营成本

#### （1）人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。汊河岛综合改造项目建成后，预计新增 5 名员工。

经计算，汊河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为  $5 \times 7.50 = 37.50$  万元。

#### （2）水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每

三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

汉河岛综合改造项目建成后，年用水量为  $440 \times 5 / 10000 = 0.22$  万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为  $900 \times 5 / 10000 = 0.45$  万度，并保持每年增长 5%。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为  $3.32 \times 0.22 + 0.60 \times 0.45 = 1.00$  万元。

### （3）维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，汉河岛综合改造项目工程费用为 3980.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $3980.00 \times (1 - 5\%) / 20 = 189.05$  万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为  $189.05 \times 5.00\% = 9.45$  万元。

### （4）其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为  $614.47 \times 3.00\% = 18.43$  万元。

## 2.6 南京湾小区综合改造项目运营成本



### （1）人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。南京湾小区综合改造项目建成后，预计新增 8 名员工。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为  $8 \times 7.50 = 60.00$  万元。

### （2）水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

南京湾小区综合改造项目建成后，年用水量为  $440 \times 8 / 10000 = 0.35$  万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为  $900 \times 8 / 10000 = 0.72$  万度，并保持每年增长 5%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为  $3.32 \times 0.35 + 0.60 \times 0.72 = 1.60$  万元。

### （3）维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，南京湾小区综合改造项目工程费用为 3048.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $3048.00 \times (1 - 5\%) / 20 = 144.78$  万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为  $144.78 \times 5.00\% = 7.24$  万元。

#### （4）其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为  $431.79 \times 3.00\% = 12.95$  万元。

### 3. 运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内运营成本为 7545.69 万元。其中，黄牌小区综合改造项目运营成本为 2103.52 万元，徐郢小区综合改造项目运营成本为 820.67 万元，高许小区综合改造项目运营成本为 1556.63 万元，江青圩小区综合改造项目运营成本为 465.01 万元，汊河岛综合改造项目运营成本为 1183.40 万元，南京湾小区综合改造项目运营成本为 1416.46 万元。具体详见《运营成本费用估算表》。

备注：本项目计划申请非标专项债券 27000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为  $27000.00 \times 1\text{‰} = 27.00$  万元。发行费用已计入到建设期投资中，此处不再重复计算。

运营成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	运营成本	7545.69	0.00	0.00	0.00	433.27	461.56	477.18	481.21	499.59	503.90
1.1	黄牌小区综合改造项目运营成本	2103.52	0.00	0.00	0.00	119.77	127.83	133.90	135.39	139.38	140.97
1.1.1	人员经费	742.11	0.00	0.00	0.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61
	员工人数(人)		0.00	0	0	6	6	6	6	6	6
	年工资福利（万元）		0.00	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
1.1.2	水电费	28.51	0.00	0.00	0.00	1.20	1.32	1.39	1.46	1.61	1.69
1.1.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.26	0.28	0.29	0.31	0.32	0.34

	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
1.1.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.54	0.57	0.60	0.63	0.66	0.69
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
1.1.3	维修费	546.94	0.00	0.00	0.00	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72
1.1.4	其他费用	785.96	0.00	0.00	0.00	35.85	41.54	47.54	48.97	50.43	51.95
1.2	徐郢小区综合改造项目运营成本	820.67	0.00	0.00	0.00	48.62	51.28	52.05	52.28	54.54	54.79
1.2.1	人员经费	618.42	0.00	0.00	0.00	37.50	39.38	39.38	39.38	41.34	41.34
	员工人数(人)		0.00	0	0	5	5	5	5	5	5
	年工资福利（万元）		0.00	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
1.2.2	水电费	23.76	0.00	0.00	0.00	1.00	1.10	1.16	1.22	1.34	1.41
1.2.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28

	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
1.2.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.45	0.47	0.50	0.52	0.55	0.57
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
1.2.3	维修费	84.70	0.00	0.00	0.00	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84
1.2.4	其他费用	93.78	0.00	0.00	0.00	4.28	4.96	5.67	5.84	6.02	6.20
1.3	高许小区综合改造项目运营成本	1556.63	0.00	0.00	0.00	89.39	95.25	98.19	98.95	103.00	103.83
1.3.1	人员经费	989.48	0.00	0.00	0.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
	员工人数(人)		0.00	0	0	8	8	8	8	8	8
	年工资福利（万元）		0.00	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
1.3.2	水电费	38.01	0.00	0.00	0.00	1.60	1.76	1.85	1.95	2.15	2.25
1.3.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45

	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
1.3.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.72	0.76	0.79	0.83	0.88	0.92
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
1.3.3	维修费	156.55	0.00	0.00	0.00	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
1.3.4	其他费用	372.59	0.00	0.00	0.00	16.99	19.69	22.54	23.21	23.91	24.63
1.4	江青圩小区综合改造项目运营成本	465.01	0.00	0.00	0.00	27.31	28.89	29.35	29.48	30.84	30.99
1.4.1	人员经费	371.05	0.00	0.00	0.00	22.50	23.63	23.63	23.63	24.81	24.81
	员工人数(人)		0.00	0	0	3	3	3	3	3	3
	年工资福利（万元）		0.00	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
1.4.2	水电费	14.25	0.00	0.00	0.00	0.60	0.66	0.69	0.73	0.80	0.84
1.4.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.13	0.14	0.15	0.15	0.16	0.17

	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
1.4.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.27	0.28	0.30	0.31	0.33	0.34
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
1.4.3	维修费	24.49	0.00	0.00	0.00	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
1.4.4	其他费用	55.21	0.00	0.00	0.00	2.52	2.92	3.34	3.44	3.54	3.65
1.5	汉河岛综合改造项目运营成本	1183.40	0.00	0.00	0.00	66.39	71.29	74.43	75.22	78.07	78.92
1.5.1	人员经费	618.42	0.00	0.00	0.00	37.50	39.38	39.38	39.38	41.34	41.34
	员工人数(人)		0.00	0	0	5	5	5	5	5	5
	年工资福利（万元）		0.00	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
1.5.2	水电费	23.76	0.00	0.00	0.00	1.00	1.10	1.16	1.22	1.34	1.41
1.5.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28

	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
1.5.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.45	0.47	0.50	0.52	0.55	0.57
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
1.5.3	维修费	137.06	0.00	0.00	0.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45
1.5.4	其他费用	404.16	0.00	0.00	0.00	18.43	21.36	24.45	25.18	25.93	26.71
1.6	南京湾小区综合改造项目运营成本	1416.46	0.00	0.00	0.00	81.79	87.01	89.27	89.88	93.76	94.41
1.6.1	人员经费	989.48	0.00	0.00	0.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
	员工人数(人)		0.00	0	0	8	8	8	8	8	8
	年工资福利（万元）		0.00	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
1.6.2	水电费	38.01	0.00	0.00	0.00	1.60	1.76	1.85	1.95	2.15	2.25
1.6.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45



	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
1.6.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.72	0.76	0.79	0.83	0.88	0.92
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
1.6.3	维修费	104.97	0.00	0.00	0.00	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
1.6.4	其他费用	284.00	0.00	0.00	0.00	12.95	15.01	17.18	17.69	18.22	18.77

接下表

运营成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	运营成本	7545.69	508.35	527.96	532.73	537.65	558.59	563.87	569.32	591.71	298.78
1.1	黄牌小区综合改造项目运营成本	2103.52	142.61	146.88	148.63	150.44	155.02	156.94	158.93	163.85	82.98
1.1.1	人员经费	742.11	49.61	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	28.72
	员工人数(人)		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
1.1.2	水电费	28.51	1.77	1.96	2.05	2.16	2.38	2.50	2.62	2.89	1.52
1.1.2.1	办公用水量（万吨）		0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45	0.47	0.50	0.52

	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
1.1.2.2	办公用电量（万度）		0.72	0.76	0.80	0.84	0.88	0.92	0.97	1.02	1.07
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
1.1.3	维修费	546.94	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	18.86
1.1.4	其他费用	785.96	53.51	55.11	56.77	58.47	60.22	62.03	63.89	65.81	33.89
1.2	徐郢小区综合改造项目运营成本	820.67	55.05	57.46	57.74	58.03	60.59	60.90	61.23	63.96	32.16
1.2.1	人员经费	618.42	41.34	43.41	43.41	43.41	45.58	45.58	45.58	47.86	23.93
	员工人数(人)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
1.2.2	水电费	23.76	1.48	1.63	1.71	1.80	1.98	2.08	2.18	2.41	1.26
1.2.2.1	办公用水量（万吨）		0.29	0.31	0.33	0.34	0.36	0.38	0.40	0.41	0.44

	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
1.2.2.2	办公用电量（万度）		0.60	0.63	0.66	0.70	0.73	0.77	0.81	0.85	0.89
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
1.2.3	维修费	84.70	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	2.92
1.2.4	其他费用	93.78	6.38	6.58	6.77	6.98	7.19	7.40	7.62	7.85	4.04
1.3	高许小区综合改造项目运营成本	1556.63	104.68	108.99	109.90	110.85	115.44	116.46	117.51	122.42	61.78
1.3.1	人员经费	989.48	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	38.29
	员工人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8
	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
1.3.2	水电费	38.01	2.36	2.61	2.74	2.87	3.17	3.33	3.49	3.85	2.02
1.3.2.1	办公用水量（万吨）		0.47	0.50	0.52	0.55	0.57	0.60	0.63	0.66	0.70

	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
1.3.2.2	办公用电量（万度）		0.96	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29	1.36	1.43
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
1.3.3	维修费	156.55	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	5.40
1.3.4	其他费用	372.59	25.37	26.13	26.91	27.72	28.55	29.41	30.29	31.20	16.07
1.4	江青圩小区综合改造项目运营成本	465.01	31.14	32.58	32.75	32.92	34.46	34.64	34.84	36.47	18.34
1.4.1	人员经费	371.05	24.81	26.05	26.05	26.05	27.35	27.35	27.35	28.72	14.36
	员工人数(人)		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
1.4.2	水电费	14.25	0.89	0.98	1.03	1.08	1.19	1.25	1.31	1.44	0.76
1.4.2.1	办公用水量（万吨）		0.18	0.19	0.20	0.20	0.22	0.23	0.24	0.25	0.26

	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
1.4.2.2	办公用电量（万度）		0.36	0.38	0.40	0.42	0.44	0.46	0.48	0.51	0.53
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
1.4.3	维修费	24.49	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	0.84
1.4.4	其他费用	55.21	3.76	3.87	3.99	4.11	4.23	4.36	4.49	4.62	2.38
1.5	汉河岛综合改造项目运营成本	1183.40	79.79	82.83	83.76	84.73	87.98	89.01	90.07	93.56	47.35
1.5.1	人员经费	618.42	41.34	43.41	43.41	43.41	45.58	45.58	45.58	47.86	23.93
	员工人数(人)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
1.5.2	水电费	23.76	1.48	1.63	1.71	1.80	1.98	2.08	2.18	2.41	1.26
1.5.2.1	办公用水量（万吨）		0.29	0.31	0.33	0.34	0.36	0.38	0.40	0.41	0.44

	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
1.5.2.2	办公用电量（万度）		0.60	0.63	0.66	0.70	0.73	0.77	0.81	0.85	0.89
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
1.5.3	维修费	137.06	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	4.73
1.5.4	其他费用	404.16	27.51	28.34	29.19	30.07	30.97	31.90	32.85	33.84	17.43
1.6	南京湾小区综合改造项目运营成本	1416.46	95.09	99.22	99.95	100.70	105.10	105.91	106.75	111.45	56.18
1.6.1	人员经费	989.48	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	38.29
	员工人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8
	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
1.6.2	水电费	38.01	2.36	2.61	2.74	2.87	3.17	3.33	3.49	3.85	2.02
1.6.2.1	办公用水量（万吨）		0.47	0.50	0.52	0.55	0.57	0.60	0.63	0.66	0.70

	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
1.6.2.2	办公用电量（万度）		0.96	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29	1.36	1.43
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
1.6.3	维修费	104.97	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	3.62
1.6.4	其他费用	284.00	19.33	19.91	20.51	21.13	21.76	22.41	23.09	23.78	12.25



### 5.1.3 相关税费

1. 增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，广告位收入和停车位收入适用的增值税率为 6%，充电桩收入（服务费）适用的增值税率为 13%，配套用房租金收入适用的增值税率为 9%。

2. 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发【1986】90 号）和《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

**备注：本项目的房产税的税率为 12%。**

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

**备注：本项目城市建设维护税税率为 5%。**

4. 关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

5. 关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

**备注：教育费附加合计为 5%。**

6. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2022 年至 2039 年）税金与附加为 1716.00 万元，其中城市建设维护税为 151.40 万元，教育税、地方教育税附加为 151.40 万元，房产税为 1413.20 万元。增值税为 3028.01 万元。所得税为 4772.91 万元。具体详见下表《税费情况表》。

税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2022-2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	税金与附加	1716.00	0.00	0.00	0.00	64.46	74.69	85.48	88.04	95.90	105.21
1.1	城市建设维护税	151.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	5.90
1.2	教育税、地方教育税	151.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	5.90
1.3	房产税	1413.20	0.00	0.00	0.00	64.46	74.69	85.48	88.04	90.68	93.40
2	增值税	3028.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.16	118.05
3	所得税	4772.91	0.00	0.00	0.00	96.03	156.98	262.88	290.05	300.64	311.33

接下表

## 税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2022-2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	税金与附加	1716.00	117.12	122.40	126.07	129.85	147.32	153.81	158.43	163.18	84.04
1.1	城市建设维护税	151.40	10.46	11.65	12.00	12.36	19.52	21.14	21.77	22.43	11.55
1.2	教育税、地方教育税	151.40	10.46	11.65	12.00	12.36	19.52	21.14	21.77	22.43	11.55
1.3	房产税	1413.20	96.21	99.09	102.07	105.13	108.28	111.53	114.88	118.32	60.94
2	增值税	3028.01	209.14	233.03	240.04	247.26	390.42	422.76	435.50	448.59	231.05
3	所得税	4772.91	315.96	336.74	366.29	397.14	388.87	416.07	449.74	480.24	203.96

#### 5.1.4 项目可偿债收益

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）项目收入为 74023.75 万元，运营成本为 7545.69 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 9516.92 万元。

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费=74023.75-7545.69-9516.92=56961.14 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2022-2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	项目收入	74023.75	0.00	0.00	0.00	3534.22	4015.90	4523.75	4644.46	4768.80	4896.86
1.1	经营收入	66523.75	0.00	0.00	0.00	3034.22	3515.90	4023.75	4144.46	4268.80	4396.86
1.2	政府补贴收入	7500.00	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2	项目运营成本	7545.69	0.00	0.00	0.00	433.27	461.56	477.18	481.21	499.59	503.90
3	占用项目偿债收益的相关税费	9516.92	0.00	0.00	0.00	160.49	231.67	348.36	378.09	448.70	534.59
4	项目可偿债收益	56961.14	0.00	0.00	0.00	2940.46	3322.66	3698.21	3785.16	3820.51	3858.37

接下表

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2022-2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	项目收入	74023. 75	5028. 77	5164. 63	5304. 57	5448. 71	5597. 17	5750. 08	5907. 58	6069. 81	3368. 45
1. 1	经营收入	66523. 75	4528. 77	4664. 63	4804. 57	4948. 71	5097. 17	5250. 08	5407. 58	5569. 81	2868. 45
1. 2	政府补贴收入	7500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00
2	项目运营成本	7545. 69	508. 35	527. 96	532. 73	537. 65	558. 59	563. 87	569. 32	591. 71	298. 78
3	占用项目偿债收益的相关税费	9516. 92	642. 22	692. 17	732. 40	774. 26	926. 61	992. 64	1043. 67	1092. 02	519. 05
4	项目可偿债收益	56961. 14	3878. 19	3944. 50	4039. 44	4136. 79	4111. 97	4193. 57	4294. 60	4386. 09	2550. 62

## （二）债务还本付息情况

### 5.2.1 专项债券还本付息情况

#### 一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 27000.00 万元，发行期限 15 年；
2. 债券发行费用为发行面值的 1‰，按 27.00 万元测算；
3. 债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；
4. 按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

#### 二、项目融资本息测算

- （1）2023 年支付本息金额为 0 万元。
- （2）2024 年支付 4500.00 万元债券一年期利息，支付 7800.00 万元债券半年期利息。2024 年支付本息金额为 267.45 万元。
- （3）自 2025 年至 2037 年，每年支付 27000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 990.60 万元。
- （4）2038 年支付 27000.00 万元债券一年期利息，支付 4500.00 万元债券本金。2038 年支付本息金额为 5490.60 万元。
- （5）2039 年支付 7800.00 万元债券半年期利息，支付 14700.00



万元债券一年期利息，支付 22500.00 万元债券本金。2039 年支付本息金额为 23223.15 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 41859.00 万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计	备注
2023 年	0.00	4500.00		4500.00	0.00	0.00	
2024 年	4500.00	22500.00		27000.00	267.45	267.45	
2025 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2026 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2027 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2028 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2029 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2030 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2031 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2032 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	

2033 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2034 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2035 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2036 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2037 年	27000.00			27000.00	990.60	990.60	
2038 年	27000.00		4500.00	22500.00	990.60	5490.60	
2039 年	22500.00		22500.00	0.00	723.15	23223.15	
合计			27000.00		14859.00	41859.00	

## 项目融资利息测算表（2023 年 7 月已发行 4500 万元）

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2023 年	0.00	4500.00		4500.00	2.94%	0.00	0.00	
2024 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2025 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2026 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2027 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2028 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2029 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2030 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2031 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2032 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	

2033 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2034 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2035 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2036 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2037 年	4500.00			4500.00	2.94%	132.30	132.30	
2038 年	4500.00		4500.00	0.00	2.94%	132.30	4632.30	
合计			4500.00			1984.50	6484.50	

项目融资利息测算表（2024 年 2 月已发行 3000 万元）

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2024 年	0.00	3000.00		3000.00	2.61%	39.15	39.15	
2025 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2026 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2027 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2028 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2029 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2030 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2031 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2032 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2033 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	

2034 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2035 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2036 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2037 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2038 年	3000.00			3000.00	2.61%	78.30	78.30	
2039 年	3000.00		3000.00	0.00	2.61%	39.15	3039.15	
合计			3000.00			1174.50	4174.50	

项目融资利息测算表（本批次发行 4800 万元）

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2024 年	0. 00	4800. 00		4800. 00	4. 00%	96. 00	96. 00	
2025 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2026 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2027 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2028 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2029 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2030 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2031 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2032 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	
2033 年	4800. 00			4800. 00	4. 00%	192. 00	192. 00	



2034 年	4800.00			4800.00	4.00%	192.00	192.00	
2035 年	4800.00			4800.00	4.00%	192.00	192.00	
2036 年	4800.00			4800.00	4.00%	192.00	192.00	
2037 年	4800.00			4800.00	4.00%	192.00	192.00	
2038 年	4800.00			4800.00	4.00%	192.00	192.00	
2039 年	4800.00		4800.00	0.00	4.00%	96.00	4896.00	
合计			4800.00			2880.00	7680.00	

### 项目融资利息测算表（未发行）

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2024 年	0.00	14700.00		14700.00	4.00%	0.00	0.00	
2025 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2026 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2027 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2028 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2029 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2030 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2031 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2032 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2033 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	

2034 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2035 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2036 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2037 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2038 年	14700.00			14700.00	4.00%	588.00	588.00	
2039 年	14700.00		14700.00	0.00	4.00%	588.00	15288.00	
合计			14700.00			8820.00	23520.00	

### 5.2.2 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	27000.00
专项债券利息总额	14859.00
专项债券本息总额	41859.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	27000.00
总债务利息	14859.00
总债务本息	41859.00

### (三) 偿债指标计算

5 个偿债指标的计算公式和计算过程如下：

$$1. \text{总 投 资 收 益 率} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 投 资} \\ = 56961.14 / 34498.43 = 1.65$$

$$2. \text{总 债 务 本 息 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 息} \\ = 56961.14 / 41859.00 = 1.36$$

$$3. \text{总 债 务 本 金 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 金} \\ = 56961.14 / 27000.00 = 2.11$$

$$4. \text{专 项 债 券 本 息 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 息} \\ = 56961.14 / 41859.00 = 1.36$$

$$5. \text{专 项 债 券 本 金 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 金} \\ = 56961.14 / 27000.00 = 2.11$$

## （四）资金测算平衡情况

### 5.4.1 现金流收益测算

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）现金流入为 108522.18 万元，其中，资本金流入为 7498.43 万元，债券资金流入为 27000.00 万元，项目收入流入为 74023.75 万元（政府性基金收入流入为 7500.00 万元，专项收入流入为 66523.75 万元）。

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）现金流出为 93152.59 万元，其中，建设期静态投资流出为 34230.98 万元，运营成本支出为 7545.69 万元，相关税费为 9516.92 万元，债务还本付息为 41859.00 万元（专项债券还本付息为 41859.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）净现金流量为 15369.59 万元，期末累计现金结存额为 15369.59 万元。具体详见《项目现金流量表》。

项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	2900.00	6204.50	25393.93	3534.22	4015.90	4523.75	4644.46	4768.80	4896.86	5028.77
1	资本金流入	2900.00	1704.50	2893.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	2900.00	1704.50	2893.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源（含单位 或社会资本方自有 资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项 债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	0.00	4500.00	22500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	4500.00	22500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	0.00	3534.22	4015.90	4523.75	4644.46	4768.80	4896.86	5028.77

3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	0.00	3034.22	3515.90	4023.75	4144.46	4268.80	4396.86	4528.77
小计	现金流入总额	2900.00	6204.50	25393.93	3534.22	4015.90	4523.75	4644.46	4768.80	4896.86	5028.77
<b>二</b>	<b>现金流出</b>	<b>2900.00</b>	<b>6204.50</b>	<b>25393.93</b>	<b>1584.36</b>	<b>1683.83</b>	<b>1816.14</b>	<b>1849.90</b>	<b>1938.89</b>	<b>2029.09</b>	<b>2141.17</b>
1	建设期静态投资流出	2900.00	6204.50	25126.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营成本支出	0.00	0.00	0.00	433.27	461.56	477.18	481.21	499.59	503.90	508.35
3	相关税费	0.00	0.00	0.00	160.49	231.67	348.36	378.09	448.70	534.59	642.22
4	债务还本付息	0.00	0.00	267.45	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60
4.1	专项债券还本付息	0.00	0.00	267.45	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	0.00	0.00	267.45	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	2900.00	6204.50	25393.93	1584.36	1683.83	1816.14	1849.90	1938.89	2029.09	2141.17
<b>三</b>	<b>现金净流量</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1949.86</b>	<b>2332.06</b>	<b>2707.61</b>	<b>2794.56</b>	<b>2829.91</b>	<b>2867.77</b>	<b>2887.59</b>
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	1949.86	2332.06	2707.61	2794.56	2829.91	2867.77	2887.59
2	期末累计现金结存 额	0.00	0.00	0.00	1949.86	4281.92	6989.53	9784.10	12614.00	15481.77	18369.36

接下表

## 项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	现金流入	5164. 63	5304. 57	5448. 71	5597. 17	5750. 08	5907. 58	6069. 81	3368. 45	108522. 18
1	资本金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	7498. 43
1. 1	财政预算资金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	7498. 43
1. 2	其他来源(含单位或社会 资本方自有资金等)	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 3	用于资本金的专项债券 资金	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2	债务资金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	27000. 00
2. 1	专项债券资金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	27000. 00
2. 2	市场化融资流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
3	项目收入流入	5164. 63	5304. 57	5448. 71	5597. 17	5750. 08	5907. 58	6069. 81	3368. 45	74023. 75

3.1	政府性基金收入流入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7500.00
3.2	专项收入流入	4664.63	4804.57	4948.71	5097.17	5250.08	5407.58	5569.81	2868.45	66523.75
小计	现金流入总额	5164.63	5304.57	5448.71	5597.17	5750.08	5907.58	6069.81	3368.45	108522.18
二	现金流出	2210.73	2255.73	2302.51	2475.80	2547.11	2603.59	7174.32	24040.98	93152.59
1	建设期静态投资流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34230.98
2	运营成本支出	527.96	532.73	537.65	558.59	563.87	569.32	591.71	298.78	7545.69
3	相关税费	692.17	732.40	774.26	926.61	992.64	1043.67	1092.02	519.05	9516.92
4	债务还本付息	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	5490.60	23223.15	41859.00
4.1	专项债券还本付息	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	5490.60	23223.15	41859.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00	22500.00	27000.00
4.1.2	专项债券利息	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	723.15	14859.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	2210.73	2255.73	2302.51	2475.80	2547.11	2603.59	7174.32	24040.98	93152.59
<b>三</b>	<b>现金净流量</b>	<b>2953.90</b>	<b>3048.84</b>	<b>3146.19</b>	<b>3121.37</b>	<b>3202.97</b>	<b>3304.00</b>	<b>-1104.51</b>	<b>-20672.53</b>	<b>15369.59</b>
1	当年现金净流入	2953.90	3048.84	3146.19	3121.37	3202.97	3304.00	-1104.51	-20672.53	15369.59
2	期末累计现金结存额	21323.27	24372.11	27518.30	30639.67	33842.64	37146.63	36042.12	15369.59	15369.59

#### 5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）累计可用于还本付息的金  
额为 56961.14 万元，累计还本付息总额为 41859.00 万元，测算覆盖  
本息倍数为 1.36 倍。具体详见下表、资金平衡测算表。

资金平衡测算表

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	经营收入	财政补贴	税金与附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	267.45	267.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	990.60	990.60	3034.22	500.00	64.46	433.27	96.03	2940.46
2026 年	0.00	990.60	990.60	3515.90	500.00	74.69	461.56	156.98	3322.66
2027 年	0.00	990.60	990.60	4023.75	500.00	85.48	477.18	262.88	3698.21
2028 年	0.00	990.60	990.60	4144.46	500.00	88.04	481.21	290.05	3785.16
2029 年	0.00	990.60	990.60	4268.80	500.00	148.06	499.59	300.64	3820.51
2030 年	0.00	990.60	990.60	4396.86	500.00	223.25	503.90	311.33	3858.37
2031 年	0.00	990.60	990.60	4528.77	500.00	326.26	508.35	315.96	3878.19
2032 年	0.00	990.60	990.60	4664.63	500.00	355.43	527.96	336.74	3944.50

2033 年	0.00	990.60	990.60	4804.57	500.00	366.11	532.73	366.29	4039.44
2034 年	0.00	990.60	990.60	4948.71	500.00	377.12	537.65	397.14	4136.79
2035 年	0.00	990.60	990.60	5097.17	500.00	537.75	558.59	388.87	4111.97
2036 年	0.00	990.60	990.60	5250.08	500.00	576.57	563.87	416.07	4193.57
2037 年	0.00	990.60	990.60	5407.58	500.00	593.92	569.32	449.74	4294.60
2038 年	4500.00	990.60	5490.60	5569.81	500.00	611.78	591.71	480.24	4386.09
2039 年	22500.00	723.15	23223.15	2868.45	500.00	315.09	298.78	203.96	2550.62
合计	27000.00	14859.00	41859.00	66523.75	7500.00	4744.01	7545.69	4772.91	56961.14
本息覆盖倍数	1.36								

### 5.4.3 子项目资金平衡情况

从上述各子项目资金平衡表数据，可得子项目资金平衡汇总表，内容如下表，本项目各子项目利息覆盖倍数均大于 1.2，从这个角度看，本项目子项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

子项目资金平衡汇总表

序号	项目名称	项目收益 (万元)	还本付息 (万元)	利息覆盖 倍数
1	黄牌小区综合改造项目	27661.51	21684.50	1.28
2	徐郢小区综合改造项目	3039.00	2240.00	1.36
3	高许小区综合改造项目	8544.15	6400.00	1.34
4	江青圩小区综合改造项目	1897.69	960.00	1.98
5	汉河岛综合改造项目	9671.64	6400.00	1.51
6	南京湾小区综合改造项目	6147.16	4174.50	1.47



## 1. 黄牌小区综合改造项目

黄牌小区综合改造项目分两年发行，2023 年 7 月已计划发行 4500.00 万元债券，2024 年 6 月（本批次）发行 4800.00 万元，2024 年下半年发行 4700.00 万元债券。

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）累计可用于还本付息的金  
额（项目净收益）为 27661.51 万元，累计还本付息总额为 21684.50  
万元，测算覆盖本息倍数为 1.28 倍，具体计算内容详见《黄牌小区  
综合改造项目资金平衡表》。

## 黄牌小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
<b>1</b>	<b>经营收入</b>	<b>26198.83</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1194.96</b>	<b>1384.65</b>	<b>1584.66</b>	<b>1632.20</b>	<b>1681.17</b>	<b>1731.60</b>
1.1	配套用房租收入	4278.86	0.00	0.00	0.00	195.16	226.15	258.81	266.58	274.57	282.81
1.2	广告位收入	8336.29	0.00	0.00	0.00	380.23	440.59	504.23	519.35	534.94	550.98
1.3	停车场收入	13583.68	0.00	0.00	0.00	619.57	717.92	821.62	846.27	871.66	897.81
1.3.1	停车位收入	5433.47	0.00	0.00	0.00	247.83	287.17	328.65	338.51	348.66	359.12
1.3.2	充电桩收入（服务费）	8150.21	0.00	0.00	0.00	371.74	430.75	492.97	507.76	522.99	538.68
<b>2</b>	<b>税金及附加</b>	<b>543.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21.49</b>	<b>24.90</b>	<b>28.49</b>	<b>29.35</b>	<b>30.23</b>	<b>31.13</b>

2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	房产税		0.00	0.00	0.00	21.49	24.90	28.49	29.35	30.23	31.13
3	增值税	719.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	增值税销项税		0.00	0.00	0.00	94.43	109.42	125.23	128.98	132.85	136.84
3.2	增值税进项税		0.00	0.00	0.00	2.18	2.35	2.52	2.57	2.61	2.66
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	1311.36	1219.10	1112.03	989.33	862.91	732.67
4	总成本	20512.45	0.00	4.50	9.50	1386.46	1394.53	1400.59	1402.09	1406.07	1407.66
4.1	运营成本	2103.52	0.00	0.00	0.00	119.77	127.83	133.90	135.39	139.38	140.97

4.1.1	人员经费	742.11	0.00	0.00	0.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61
	员工人数(人)		0	0	0	6	6	6	6	6	6
	年工资福利(万元)		0	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
4.1.2	水电费	28.51	0.00	0.00	0.00	1.20	1.32	1.39	1.46	1.61	1.69
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.00	0.00	0.00	0.26	0.28	0.29	0.31	0.32	0.34
	单价(元/吨)		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
4.1.2.2	办公用电量(万度)		0.00	0.00	0.00	0.54	0.57	0.60	0.63	0.66	0.69
	单价(元/度)		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
4.1.3	维修费	546.94	0.00	0.00	0.00	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72
4.1.4	其他费用	785.96	0.00	0.00	0.00	35.85	41.54	47.54	48.97	50.43	51.95
4.2	固定资产折旧费	10938.73	0.00	0.00	0.00	754.40	754.40	754.40	754.40	754.40	754.40

4.3	财务费用	7470.20	0.00	4.50	9.50	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)		0.00	0.00	0.00	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30
4.3.2	发行费用		0.00	4.50	9.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	6000.00	0.00	0.00	0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
6	利润	10424.03	0.00	-4.50	-9.50	187.01	365.23	555.57	600.76	644.87	692.80
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	4685.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	155.57	200.76	244.87	292.80
9	所得税	1171.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.89	50.19	61.22	73.20
10	项目净收益	27661.51	0.00	0.00	0.00	1453.70	1631.92	1783.37	1817.27	1850.35	1886.30
11	融资本息支付	21684.50	0.00	0.00	228.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30
11.1	支付利息	7684.50	0.00	0.00	228.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30

11.2	偿还本金	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息覆盖倍数	1.28									

接下表

## 黄牌小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
<b>1</b>	<b>经营收入</b>	<b>26198.83</b>	<b>1783.55</b>	<b>1837.06</b>	<b>1892.17</b>	<b>1948.93</b>	<b>2007.40</b>	<b>2067.62</b>	<b>2129.65</b>	<b>2193.54</b>	<b>1129.67</b>
1.1	配套用房租收入	4278.86	291.29	300.03	309.03	318.30	327.85	337.69	347.82	358.25	184.50
1.2	广告位收入	8336.29	567.51	584.54	602.07	620.14	638.74	657.90	677.64	697.97	359.45
1.3	停车场收入	13583.68	924.74	952.48	981.06	1010.49	1040.81	1072.03	1104.19	1137.32	585.72
1.3.1	停车位收入	5433.47	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	234.29
1.3.2	充电桩收入（服务费）	8150.21	554.85	571.49	588.64	606.29	624.48	643.22	662.51	682.39	351.43
<b>2</b>	<b>税金及附加</b>	<b>543.00</b>	<b>32.07</b>	<b>33.03</b>	<b>34.02</b>	<b>35.04</b>	<b>49.67</b>	<b>53.22</b>	<b>54.82</b>	<b>56.47</b>	<b>29.08</b>

2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	6.79	8.02	8.26	8.51	4.38
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	6.79	8.02	8.26	8.51	4.38
2.5	房产税		32.07	33.03	34.02	35.04	36.09	37.18	38.29	39.44	20.31
<b>3</b>	<b>增值税</b>	<b>719.34</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>135.73</b>	<b>160.42</b>	<b>165.26</b>	<b>170.24</b>	<b>87.69</b>
3.1	增值税销项税		140.94	145.17	149.53	154.01	158.63	163.39	168.30	173.34	89.27
3.2	增值税进项税		2.71	2.76	2.81	2.86	2.92	2.98	3.04	3.10	1.58
3.3	期初可抵扣进项税		598.49	460.26	317.84	171.13	19.98	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>4</b>	<b>总成本</b>	<b>20512.45</b>	<b>1409.31</b>	<b>1413.58</b>	<b>1415.33</b>	<b>1417.13</b>	<b>1421.71</b>	<b>1423.64</b>	<b>1425.62</b>	<b>1430.54</b>	<b>744.18</b>
4.1	运营成本	2103.52	142.61	146.88	148.63	150.44	155.02	156.94	158.93	163.85	82.98



4.1.1	人员经费	742.11	49.61	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	28.72
	员工人数(人)		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年工资福利(万元)		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
4.1.2	水电费	28.51	1.77	1.96	2.05	2.16	2.38	2.50	2.62	2.89	1.52
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45	0.47	0.50	0.52
	单价(元/吨)		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
4.1.2.2	办公用电量(万度)		0.72	0.76	0.80	0.84	0.88	0.92	0.97	1.02	1.07
	单价(元/度)		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
4.1.3	维修费	546.94	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	18.86
4.1.4	其他费用	785.96	53.51	55.11	56.77	58.47	60.22	62.03	63.89	65.81	33.89
4.2	固定资产折旧费	10938.73	754.40	754.40	754.40	754.40	754.40	754.40	754.40	754.40	377.20

4.3	财务费用	7470.20	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	284.00
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)		512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	284.00
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	6000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
6	利润	10424.03	742.17	790.45	842.82	896.76	800.29	830.35	883.95	936.29	668.72
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	4685.80	342.17	390.45	442.82	496.76	400.29	430.35	483.95	536.29	268.72
9	所得税	1171.45	85.54	97.61	110.70	124.19	100.07	107.59	120.99	134.07	67.18
10	项目净收益	27661.51	1923.32	1959.53	1998.81	2039.26	1966.91	1989.46	2029.66	2068.91	1262.74
11	融资本息支付	21684.50	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	5012.30	9784.00
11.1	支付利息	7684.50	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	512.30	284.00

11.2	偿还本金	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00	9500.00
12	利息覆盖倍数	1.28									

## 2. 徐郢小区综合改造项目

徐郢小区综合改造项目分一年发行, 2024 年下半年发行 1400.00 万元债券。

项目在计算期内(2022 年至 2039 年)累计可用于还本付息的金  
额(项目净收益)为 3039.00 万元, 累计还本付息总额为 2240.00 万  
元, 测算覆盖本息倍数为 1.36 倍, 具体计算内容详见《徐郢小区综  
合改造项目资金平衡表》。

徐郢小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营收入	3126.11	0.00	0.00	0.00	142.58	165.22	189.09	194.76	200.60	206.62
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1	增值税销项税		0.00	0.00	0.00	8.07	9.35	10.70	11.02	11.35	11.70
3.2	增值税进项税		0.00	0.00	0.00	0.32	0.35	0.37	0.38	0.38	0.39
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	203.09	195.34	186.33	176.00	165.35	154.38
4	总成本	3356.12	0.00	0.00	1.40	221.45	224.11	224.88	225.11	227.37	227.62
4.1	运营成本	820.67	0.00	0.00	0.00	48.62	51.28	52.05	52.28	54.54	54.79
4.1.1	人员经费	618.42	0.00	0.00	0.00	37.50	39.38	39.38	39.38	41.34	41.34
	员工人数(人)		0	0	0	5	5	5	5	5	5
	年工资福利(万元)		0	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
4.1.2	水电费	23.76	0.00	0.00	0.00	1.00	1.10	1.16	1.22	1.34	1.41
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.00	0.00	0.00	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28
	单价(元/吨)		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66

4.1.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.45	0.47	0.50	0.52	0.55	0.57
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
4.1.3	维修费	84.70	0.00	0.00	0.00	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84
4.1.4	其他费用	93.78	0.00	0.00	0.00	4.28	4.96	5.67	5.84	6.02	6.20
4.2	固定资产折旧费	1694.05	0.00	0.00	0.00	116.83	116.83	116.83	116.83	116.83	116.83
4.3	财务费用	841.40	0.00	0.00	1.40	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）		0.00	0.00	0.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	1.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	750.00	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
6	利润	519.99	0.00	0.00	-1.40	-28.87	-8.89	14.21	19.65	23.23	29.00
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8	应纳税所得额	65.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	所得税	16.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	项目净收益	3039.00	0.00	0.00	0.00	143.97	163.94	187.04	192.48	196.06	201.83
11	融资本息支付	2240.00	0.00	0.00	0.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
11.1	支付利息	840.00	0.00	0.00	0.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
11.2	偿还本金	1400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息覆盖倍数	1.36									

接下表



## 徐郢小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入	3126.11	212.82	219.20	225.78	232.55	239.53	246.71	254.12	261.74	134.80
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1	增值税销项税		12.05	12.41	12.78	13.16	13.56	13.96	14.38	14.82	7.63
3.2	增值税进项税		0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.24
3.3	期初可抵扣进项税		143.08	131.43	119.43	107.07	94.33	81.21	67.69	53.76	39.42
4	总成本	3356.12	227.88	230.29	230.57	230.86	233.42	233.74	234.06	236.79	146.57
4.1	运营成本	820.67	55.05	57.46	57.74	58.03	60.59	60.90	61.23	63.96	32.16
4.1.1	人员经费	618.42	41.34	43.41	43.41	43.41	45.58	45.58	45.58	47.86	23.93
	员工人数(人)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年工资福利(万元)		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
4.1.2	水电费	23.76	1.48	1.63	1.71	1.80	1.98	2.08	2.18	2.41	1.26
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.29	0.31	0.33	0.34	0.36	0.38	0.40	0.41	0.44
	单价(元/吨)		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24

4.1.2.2	办公用电量（万度）		0.60	0.63	0.66	0.70	0.73	0.77	0.81	0.85	0.89
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
4.1.3	维修费	84.70	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	2.92
4.1.4	其他费用	93.78	6.38	6.58	6.77	6.98	7.19	7.40	7.62	7.85	4.04
4.2	固定资产折旧费	1694.05	116.83	116.83	116.83	116.83	116.83	116.83	116.83	116.83	58.42
4.3	财务费用	841.40	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	750.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
6	利润	519.99	34.94	38.91	45.21	51.69	56.11	62.98	70.05	74.95	38.22
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8	应纳税所得额	65.78	0.00	0.00	0.00	1.69	6.11	12.98	20.05	24.95	0.00
9	所得税	16.44	0.00	0.00	0.00	0.42	1.53	3.24	5.01	6.24	0.00
10	项目净收益	3039.00	207.77	211.74	218.04	224.10	227.41	232.56	237.87	241.54	152.64
11	融资本息支付	2240.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	1456.00
11.1	支付利息	840.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
11.2	偿还本金	1400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1400.00
12	利息覆盖倍数	1.36									

### 3. 高许小区综合改造项目

高许小区综合改造项目分一年发行, 2024 年下半年发行 4000.00 万元债券。

项目在计算期内 (2022 年至 2039 年) 累计可用于还本付息的金  
额 (项目净收益) 为 8544.15 万元, 累计还本付息总额为 6400.00 万  
元, 测算覆盖本息倍数为 1.34 倍, 具体计算内容详见《高许小区综  
合改造项目资金平衡表》。

## 高许小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
<b>1</b>	<b>经营收入</b>	<b>12419.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>566.48</b>	<b>656.41</b>	<b>751.22</b>	<b>773.76</b>	<b>796.97</b>	<b>820.88</b>
1.1	配套用房租收入	5501.39	0.00	0.00	0.00	250.92	290.76	332.76	342.74	353.02	363.61
1.2	广告位收入	1484.90	0.00	0.00	0.00	67.73	78.48	89.82	92.51	95.29	98.14
1.3	停车场收入	5433.47	0.00	0.00	0.00	247.83	287.17	328.65	338.51	348.66	359.12
1.3.1	停车位收入		0.00	0.00	0.00	99.13	114.87	131.46	135.40	139.47	143.65
1.3.2	充电桩收入（服务费）		0.00	0.00	0.00	148.70	172.30	197.19	203.10	209.20	215.47
<b>2</b>	<b>税金及附加</b>	<b>670.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>27.62</b>	<b>32.01</b>	<b>36.63</b>	<b>37.73</b>	<b>38.86</b>	<b>40.03</b>

2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	房产税		0.00	0.00	0.00	27.62	32.01	36.63	37.73	38.86	40.03
3	增值税	644.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	增值税销项税		0.00	0.00	0.00	47.27	54.77	62.69	64.57	66.50	68.50
3.2	增值税进项税		0.00	0.00	0.00	0.86	0.94	1.02	1.05	1.07	1.10
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	375.36	328.94	275.11	213.45	149.93	84.50
4	总成本	7091.67	0.00	0.00	4.00	465.33	471.19	474.12	474.89	478.93	479.76
4.1	运营成本	1556.63	0.00	0.00	0.00	89.39	95.25	98.19	98.95	103.00	103.83

4.1.1	人员经费	989.48	0.00	0.00	0.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
	员工人数(人)		0	0	0	8	8	8	8	8	8
	年工资福利(万元)		0	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
4.1.2	水电费	38.01	0.00	0.00	0.00	1.60	1.76	1.85	1.95	2.15	2.25
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.00	0.00	0.00	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45
	单价(元/吨)		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
4.1.2.2	办公用电量(万度)		0.00	0.00	0.00	0.72	0.76	0.79	0.83	0.88	0.92
	单价(元/度)		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
4.1.3	维修费	156.55	0.00	0.00	0.00	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
4.1.4	其他费用	372.59	0.00	0.00	0.00	16.99	19.69	22.54	23.21	23.91	24.63
4.2	固定资产折旧费	3131.03	0.00	0.00	0.00	215.93	215.93	215.93	215.93	215.93	215.93



4.3	财务费用	2404.00	0.00	0.00	4.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)		0.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润	4013.49	0.00	0.00	-4.00	73.53	153.21	240.47	261.14	279.17	301.09
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	4017.49	0.00	0.00	0.00	73.53	153.21	240.47	261.14	279.17	301.09
9	所得税	1004.37	0.00	0.00	0.00	18.38	38.30	60.12	65.28	69.79	75.27
10	项目净收益	8544.15	0.00	0.00	0.00	431.08	490.84	556.28	571.79	585.31	601.75
11	融资本息支付	6400.00	0.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
11.1	支付利息	2400.00	0.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

11.2	偿还本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息覆盖倍数	1.34									

接下表

## 高许小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入	12419.76	845.51	870.87	897.00	923.91	951.62	980.17	1009.58	1039.87	535.53
1.1	配套用房租收入	5501.39	374.52	385.76	397.33	409.25	421.53	434.17	447.20	460.61	237.22
1.2	广告位收入	1484.90	101.09	104.12	107.24	110.46	113.78	117.19	120.70	124.33	64.03
1.3	停车场收入	5433.47	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	234.29
1.3.1	停车位收入		147.96	152.40	156.97	161.68	166.53	171.52	176.67	181.97	93.71
1.3.2	充电桩收入（服务费）		221.94	228.60	235.45	242.52	249.79	257.29	265.01	272.96	140.57
2	税金及附加	670.11	46.47	49.62	51.11	52.64	54.22	55.85	57.53	59.25	30.52

2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		2.62	3.58	3.68	3.79	3.91	4.03	4.15	4.27	2.20
2.4	教育费附加		2.62	3.58	3.68	3.79	3.91	4.03	4.15	4.27	2.20
2.5	房产税		41.23	42.47	43.74	45.05	46.41	47.80	49.23	50.71	26.12
3	增值税	644.50	52.34	71.52	73.67	75.89	78.17	80.52	82.95	85.44	44.00
3.1	增值税销项税		70.55	72.67	74.85	77.10	79.41	81.79	84.24	86.77	44.69
3.2	增值税进项税		1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.34	0.68
3.3	期初可抵扣进项税		17.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本	7091.67	480.61	484.92	485.84	486.78	491.38	492.39	493.44	498.36	329.74
4.1	运营成本	1556.63	104.68	108.99	109.90	110.85	115.44	116.46	117.51	122.42	61.78

4.1.1	人员经费	989.48	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	38.29
	员工人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8
	年工资福利(万元)		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
4.1.2	水电费	38.01	2.36	2.61	2.74	2.87	3.17	3.33	3.49	3.85	2.02
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.47	0.50	0.52	0.55	0.57	0.60	0.63	0.66	0.70
	单价(元/吨)		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
4.1.2.2	办公用电量(万度)		0.96	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29	1.36	1.43
	单价(元/度)		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
4.1.3	维修费	156.55	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	5.40
4.1.4	其他费用	372.59	25.37	26.13	26.91	27.72	28.55	29.41	30.29	31.20	16.07
4.2	固定资产折旧费	3131.03	215.93	215.93	215.93	215.93	215.93	215.93	215.93	215.93	107.97

4.3	财务费用	2404.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润	4013.49	266.09	264.81	286.38	308.59	327.85	351.41	375.66	396.82	131.27
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	4017.49	266.09	264.81	286.38	308.59	327.85	351.41	375.66	396.82	131.27
9	所得税	1004.37	66.52	66.20	71.59	77.15	81.96	87.85	93.92	99.21	32.82
10	项目净收益	8544.15	575.50	574.54	590.72	607.38	621.82	639.49	657.68	673.55	366.42
11	融资本息支付	6400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	4160.00
11.1	支付利息	2400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

11.2	偿还本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
12	利息覆盖倍数	1.34									

#### 4. 江青圩小区综合改造项目

江青圩小区综合改造项目分一年发行，2024 年下半年发行 600.00 万元债券。

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）累计可用于还本付息的金  
额（项目净收益）为 1897.69 万元，累计还本付息总额为 960.00 万  
元，测算覆盖本息倍数为 1.98 倍，具体计算内容详见《江青圩小区  
综合改造项目资金平衡表》。



## 江青圩小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营收入	1840.31	0.00	0.00	0.00	83.94	97.26	111.31	114.65	118.09	121.63
1.1	广告位收入	481.94	0.00	0.00	0.00	21.98	25.47	29.15	30.03	30.93	31.85
1.2	停车场收入	1358.37	0.00	0.00	0.00	61.96	71.79	82.16	84.63	87.17	89.78
1.2.1	停车位收入		0.00	0.00	0.00	24.78	28.72	32.86	33.85	34.87	35.91
1.2.2	充电桩收入（服务费）		0.00	0.00	0.00	37.17	43.08	49.30	50.78	52.30	53.87
2	税金及附加	11.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.28
2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14
3	增值税	116.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.78
3.1	增值税销项税		0.00	0.00	0.00	8.11	9.40	10.75	11.07	11.41	11.75
3.2	增值税进项税		0.00	0.00	0.00	0.14	0.15	0.17	0.17	0.18	0.18
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	58.72	50.75	41.51	30.92	20.02	8.79
4	总成本	1315.42	0.00	0.00	0.60	85.09	86.67	87.13	87.26	88.62	88.77
4.1	运营成本	465.01	0.00	0.00	0.00	27.31	28.89	29.35	29.48	30.84	30.99
4.1.1	人员经费	371.05	0.00	0.00	0.00	22.50	23.63	23.63	23.63	24.81	24.81
	员工人数(人)		0	0	0	3	3	3	3	3	3

	年工资福利（万元）		0	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
4.1.2	水电费	14.25	0.00	0.00	0.00	0.60	0.66	0.69	0.73	0.80	0.84
4.1.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.13	0.14	0.15	0.15	0.16	0.17
	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
4.1.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.27	0.28	0.30	0.31	0.33	0.34
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
4.1.3	维修费	24.49	0.00	0.00	0.00	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
4.1.4	其他费用	55.21	0.00	0.00	0.00	2.52	2.92	3.34	3.44	3.54	3.65
4.2	固定资产折旧费	489.81	0.00	0.00	0.00	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78
4.3	财务费用	360.60	0.00	0.00	0.60	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）		0.00	0.00	0.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00

4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	750.00	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
6	利润	1146.96	0.00	0.00	-0.60	48.85	60.59	74.18	77.39	79.47	79.81
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	398.70	0.00	0.00	0.00	0.00	10.59	24.18	27.39	29.47	29.81
9	所得税	99.68	0.00	0.00	0.00	0.00	2.65	6.05	6.85	7.37	7.45
10	项目净收益	1897.69	0.00	0.00	0.00	106.63	115.72	125.92	128.32	129.88	130.14
11	融资本息支付	960.00	0.00	0.00	0.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
11.1	支付利息	360.00	0.00	0.00	0.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
11.2	偿还本金	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息覆盖倍数	1.98									

接下表

## 江青圩小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）							
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>1</b>	<b>经营收入</b>	<b>1840.31</b>	<b>129.04</b>	<b>132.91</b>	<b>136.90</b>	<b>141.01</b>	<b>145.24</b>	<b>149.60</b>	<b>154.08</b>	<b>79.35</b>
1.1	广告位收入	481.94	33.79	34.81	35.85	36.93	38.04	39.18	40.35	20.78
1.2	停车场收入	1358.37	95.25	98.11	101.05	104.08	107.20	110.42	113.73	58.57
1.2.1	停车位收入		38.10	39.24	40.42	41.63	42.88	44.17	45.49	23.43
1.2.2	充电桩收入（服务费）		57.15	58.86	60.63	62.45	64.32	66.25	68.24	35.14
<b>2</b>	<b>税金及附加</b>	<b>11.63</b>	<b>1.23</b>	<b>1.26</b>	<b>1.30</b>	<b>1.34</b>	<b>1.38</b>	<b>1.42</b>	<b>1.47</b>	<b>0.75</b>
2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.61	0.63	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.38
2.4	教育费附加		0.61	0.63	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.38
<b>3</b>	<b>增值税</b>	<b>116.31</b>	<b>12.27</b>	<b>12.64</b>	<b>13.02</b>	<b>13.41</b>	<b>13.82</b>	<b>14.23</b>	<b>14.66</b>	<b>7.55</b>
3.1	增值税销项税		12.46	12.84	13.22	13.62	14.03	14.45	14.88	7.66
3.2	增值税进项税		0.19	0.20	0.20	0.21	0.21	0.22	0.23	0.12
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>4</b>	<b>总成本</b>	<b>1315.42</b>	<b>90.36</b>	<b>90.53</b>	<b>90.70</b>	<b>92.24</b>	<b>92.42</b>	<b>92.62</b>	<b>94.25</b>	<b>59.23</b>
4.1	运营成本	465.01	32.58	32.75	32.92	34.46	34.64	34.84	36.47	18.34
4.1.1	人员经费	371.05	26.05	26.05	26.05	27.35	27.35	27.35	28.72	14.36
	员工人数(人)		3	3	3	3	3	3	3	3

	年工资福利（万元）		8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
4.1.2	水电费	14.25	0.98	1.03	1.08	1.19	1.25	1.31	1.44	0.76
4.1.2.1	办公用水量（万吨）		0.19	0.20	0.20	0.22	0.23	0.24	0.25	0.26
	单价（元/吨）		3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
4.1.2.2	办公用电量（万度）		0.38	0.40	0.42	0.44	0.46	0.48	0.51	0.53
	单价（元/度）		0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
4.1.3	维修费	24.49	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	0.84
4.1.4	其他费用	55.21	3.87	3.99	4.11	4.23	4.36	4.49	4.62	2.38
4.2	固定资产折旧费	489.81	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78	16.89
4.3	财务费用	360.60	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00

4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	750.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
6	利润	1146.96	75.18	78.48	81.87	84.02	87.62	91.32	93.71	61.82
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	398.70	25.18	28.48	31.87	34.02	37.62	41.32	43.71	11.82
9	所得税	99.68	6.29	7.12	7.97	8.50	9.40	10.33	10.93	2.95
10	项目净收益	1897.69	126.66	129.14	131.69	133.29	135.99	138.77	140.56	99.75
11	融资本息支付	960.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	624.00
11.1	支付利息	360.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
11.2	偿还本金	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00
12	利息覆盖倍数	1.98								



## 5. 汉河岛综合改造项目

汉河岛综合改造项目分一年发行，2024 年下半年发行 4000.00 万元债券。

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）累计可用于还本付息的金  
额（项目净收益）为 9671.64 万元，累计还本付息总额为 6400.00 万  
元，测算覆盖本息倍数为 1.51 倍，具体计算内容详见《汉河岛综合  
改造项目资金平衡表》。

汉河岛综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营收入	13472.03	0.00	0.00	0.00	614.47	712.02	814.87	839.31	864.49	890.43
1.1	广告位收入	2605.09	0.00	0.00	0.00	118.82	137.68	157.57	162.30	167.17	172.18
1.2	停车场收入	10866.94	0.00	0.00	0.00	495.65	574.34	657.30	677.02	697.33	718.25
1.2.1	停车位收入		0.00	0.00	0.00	198.26	229.73	262.92	270.81	278.93	287.30
1.2.2	充电桩收入（服务费）		0.00	0.00	0.00	297.39	344.60	394.38	406.21	418.40	430.95
2	税金及附加	100.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.22	8.82
2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	4.41
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	4.41
3	增值税	1006.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.16	88.22
3.1	增值税销项税		0.00	0.00	0.00	61.63	71.42	81.74	84.19	86.71	89.31
3.2	增值税进项税		0.00	0.00	0.00	0.84	0.93	1.02	1.04	1.07	1.09
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	328.62	267.83	197.34	116.63	33.48	0.00
4	总成本	6328.63	0.00	0.00	4.00	415.44	420.34	423.48	424.27	427.12	427.97
4.1	运营成本	1183.40	0.00	0.00	0.00	66.39	71.29	74.43	75.22	78.07	78.92
4.1.1	人员经费	618.42	0.00	0.00	0.00	37.50	39.38	39.38	39.38	41.34	41.34
	员工人数(人)		0	0	0	5	5	5	5	5	5

	年工资福利（万元）		0	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
4.1.2	水电费	23.76	0.00	0.00	0.00	1.00	1.10	1.16	1.22	1.34	1.41
4.1.2.1	办公用水量（万吨）		0.00	0.00	0.00	0.22	0.23	0.24	0.25	0.27	0.28
	单价（元/吨）		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
4.1.2.2	办公用电量（万度）		0.00	0.00	0.00	0.45	0.47	0.50	0.52	0.55	0.57
	单价（元/度）		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
4.1.3	维修费	137.06	0.00	0.00	0.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45
4.1.4	其他费用	404.16	0.00	0.00	0.00	18.43	21.36	24.45	25.18	25.93	26.71
4.2	固定资产折旧费	2741.23	0.00	0.00	0.00	189.05	189.05	189.05	189.05	189.05	189.05
4.3	财务费用	2404.00	0.00	0.00	4.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）		0.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

4.3.2	发行费用		0.00	0.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润	6036.55	0.00	0.00	-4.00	199.04	291.68	391.39	415.04	380.00	365.42
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	6040.55	0.00	0.00	0.00	199.04	291.68	391.39	415.04	380.00	365.42
9	所得税	1510.14	0.00	0.00	0.00	49.76	72.92	97.85	103.76	95.00	91.35
10	项目净收益	9671.64	0.00	0.00	0.00	498.33	567.81	642.59	660.33	634.05	623.11
11	融资本息支付	6400.00	0.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
11.1	支付利息	2400.00	0.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
11.2	偿还本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息覆盖倍数	1.51									

接下表

## 汉河岛综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入	13472.03	917.14	944.66	973.00	1002.19	1032.25	1063.22	1095.11	1127.97	580.90
1.1	广告位收入	2605.09	177.35	182.67	188.15	193.79	199.61	205.59	211.76	218.12	112.33
1.2	停车场收入	10866.94	739.79	761.99	784.85	808.39	832.64	857.62	883.35	909.85	468.57
1.2.1	停车位收入		295.92	304.80	313.94	323.36	333.06	343.05	353.34	363.94	187.43
1.2.2	充电桩收入（服务费）		443.88	457.19	470.91	485.04	499.59	514.57	530.01	545.91	281.14
2	税金及附加	100.62	9.09	9.36	9.64	9.93	10.23	10.54	10.85	11.18	5.76
2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		4.54	4.68	4.82	4.97	5.12	5.27	5.43	5.59	2.88
2.4	教育费附加		4.54	4.68	4.82	4.97	5.12	5.27	5.43	5.59	2.88
<b>3</b>	<b>增值税</b>	<b>1006.23</b>	<b>90.87</b>	<b>93.61</b>	<b>96.42</b>	<b>99.32</b>	<b>102.31</b>	<b>105.38</b>	<b>108.55</b>	<b>111.81</b>	<b>57.59</b>
3.1	增值税销项税		91.99	94.75	97.60	100.52	103.54	106.65	109.85	113.14	58.27
3.2	增值税进项税		1.12	1.15	1.18	1.20	1.23	1.26	1.30	1.33	0.68
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>4</b>	<b>总成本</b>	<b>6328.63</b>	<b>428.84</b>	<b>431.88</b>	<b>432.81</b>	<b>433.78</b>	<b>437.03</b>	<b>438.06</b>	<b>439.12</b>	<b>442.61</b>	<b>301.87</b>
4.1	运营成本	1183.40	79.79	82.83	83.76	84.73	87.98	89.01	90.07	93.56	47.35
4.1.1	人员经费	618.42	41.34	43.41	43.41	43.41	45.58	45.58	45.58	47.86	23.93
	员工人数(人)		5	5	5	5	5	5	5	5	5

	年工资福利（万元）		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
4.1.2	水电费	23.76	1.48	1.63	1.71	1.80	1.98	2.08	2.18	2.41	1.26
4.1.2.1	办公用水量（万吨）		0.29	0.31	0.33	0.34	0.36	0.38	0.40	0.41	0.44
	单价（元/吨）		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
4.1.2.2	办公用电量（万度）		0.60	0.63	0.66	0.70	0.73	0.77	0.81	0.85	0.89
	单价（元/度）		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
4.1.3	维修费	137.06	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	4.73
4.1.4	其他费用	404.16	27.51	28.34	29.19	30.07	30.97	31.90	32.85	33.84	17.43
4.2	固定资产折旧费	2741.23	189.05	189.05	189.05	189.05	189.05	189.05	189.05	189.05	94.53
4.3	财务费用	2404.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00



4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润	6036.55	388.34	409.81	434.12	459.16	482.68	509.24	536.59	562.37	215.69
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	6040.55	388.34	409.81	434.12	459.16	482.68	509.24	536.59	562.37	215.69
9	所得税	1510.14	97.09	102.45	108.53	114.79	120.67	127.31	134.15	140.59	53.92
10	项目净收益	9671.64	640.31	656.41	674.64	693.42	711.06	730.98	751.49	770.83	416.29
11	融资本息支付	6400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	4160.00
11.1	支付利息	2400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
11.2	偿还本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
12	利息覆盖倍数	1.51									

## 6. 南京湾小区综合改造项目

南京湾小区综合改造项目分一年发行，2024 年 2 月已发行 3000.00 万元债券。

项目在计算期内（2022 年至 2039 年）累计可用于还本付息的金额（项目净收益）为 6147.16 万元，累计还本付息总额为 4174.50 万元，测算覆盖本息倍数为 1.47 倍，具体计算内容详见《南京湾小区综合改造项目资金平衡表》。

## 南京湾小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营收入	9466.71	0.00	0.00	0.00	431.79	500.33	572.60	589.78	607.47	625.70
1.1	配套用房租金收入	3056.33	0.00	0.00	0.00	139.40	161.53	184.86	190.41	196.12	202.01
1.2	广告位收入	976.91	0.00	0.00	0.00	44.56	51.63	59.09	60.86	62.69	64.57
1.3	停车场收入	5433.47	0.00	0.00	0.00	247.83	287.17	328.65	338.51	348.66	359.12
1.3.1	停车位收入		0.00	0.00	0.00	99.13	114.87	131.46	135.40	139.47	143.65
1.3.2	充电桩收入（服务费）		0.00	0.00	0.00	148.70	172.30	197.19	203.10	209.20	215.47
2	税金及附加	390.64	0.00	0.00	0.00	15.35	17.78	20.35	20.96	21.59	24.94

2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.35
2.4	教育费附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.35
2.5	房产税		0.00	0.00	0.00	15.35	17.78	20.35	20.96	21.59	22.24
3	增值税	541.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.05
3.1	增值税销项税		0.00	0.00	0.00	36.75	42.58	48.74	50.20	51.70	53.25
3.2	增值税进项税		0.00	0.00	0.00	0.63	0.70	0.77	0.78	0.80	0.82
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	251.67	215.55	173.67	125.70	76.28	25.39
4	总成本	4654.12	0.00	0.00	3.00	304.87	310.09	312.35	312.96	316.84	317.49
4.1	运营成本	1416.46	0.00	0.00	0.00	81.79	87.01	89.27	89.88	93.76	94.41

4.1.1	人员经费	989.48	0.00	0.00	0.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
	员工人数(人)		0	0	0	8	8	8	8	8	8
	年工资福利(万元)		0	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27
4.1.2	水电费	38.01	0.00	0.00	0.00	1.60	1.76	1.85	1.95	2.15	2.25
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.00	0.00	0.00	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45
	单价(元/吨)		0.00	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66
4.1.2.2	办公用电量(万度)		0.00	0.00	0.00	0.72	0.76	0.79	0.83	0.88	0.92
	单价(元/度)		0.00	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
4.1.3	维修费	104.97	0.00	0.00	0.00	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
4.1.4	其他费用	284.00	0.00	0.00	0.00	12.95	15.01	17.18	17.69	18.22	18.77
4.2	固定资产折旧费	2099.31	0.00	0.00	0.00	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78

4.3	财务费用	1138.35	0.00	0.00	3.00	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)		0.00	0.00	0.00	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润	3880.33	0.00	0.00	-3.00	111.57	172.46	239.90	255.86	269.04	256.22
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	3883.33	0.00	0.00	0.00	111.57	172.46	239.90	255.86	269.04	256.22
9	所得税	970.83	0.00	0.00	0.00	27.89	43.11	59.98	63.97	67.26	64.05
10	项目净收益	6147.16	0.00	0.00	0.00	306.75	352.42	403.01	414.98	424.86	415.24
11	融资本息支付	4174.50	0.00	0.00	39.15	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30
11.1	支付利息	1174.50	0.00	0.00	39.15	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30

11.2	偿还本金	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息覆盖倍数	1.47									

接下表

## 南京湾小区综合改造项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2022 年至 2039 年）								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入	9466.71	644.47	663.80	683.72	704.23	725.36	747.12	769.53	792.62	408.20
1.1	配套用房租金收入	3056.33	208.07	214.31	220.74	227.36	234.18	241.21	248.44	255.90	131.79
1.2	广告位收入	976.91	66.51	68.50	70.56	72.67	74.85	77.10	79.41	81.79	42.12
1.3	停车场收入	5433.47	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	234.29
1.3.1	停车位收入		147.96	152.40	156.97	161.68	166.53	171.52	176.67	181.97	93.71
1.3.2	充电桩收入（服务费）		221.94	228.60	235.45	242.52	249.79	257.29	265.01	272.96	140.57
2	税金及附加	390.64	28.31	29.16	30.03	30.93	31.86	32.82	33.80	34.82	17.93



2.1	营业税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市建设维护税		2.70	2.78	2.87	2.95	3.04	3.13	3.23	3.32	1.71
2.4	教育费附加		2.70	2.78	2.87	2.95	3.04	3.13	3.23	3.32	1.71
2.5	房产税		22.91	23.59	24.30	25.03	25.78	26.55	27.35	28.17	14.51
3	增值税	541.62	54.01	55.63	57.30	59.03	60.80	62.63	64.51	66.45	34.22
3.1	增值税销项税		54.85	56.50	58.19	59.94	61.74	63.59	65.50	67.46	34.74
3.2	增值税进项税		0.84	0.87	0.89	0.91	0.94	0.96	0.99	1.02	0.52
3.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本	4654.12	318.17	322.30	323.03	323.78	328.18	328.99	329.83	334.53	167.72
4.1	运营成本	1416.46	95.09	99.22	99.95	100.70	105.10	105.91	106.75	111.45	56.18

4.1.1	人员经费	989.48	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	38.29
	员工人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8
	年工资福利(万元)		8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57
4.1.2	水电费	38.01	2.36	2.61	2.74	2.87	3.17	3.33	3.49	3.85	2.02
4.1.2.1	办公用水量(万吨)		0.47	0.50	0.52	0.55	0.57	0.60	0.63	0.66	0.70
	单价(元/吨)		3.66	3.84	3.84	3.84	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24
4.1.2.2	办公用电量(万度)		0.96	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29	1.36	1.43
	单价(元/度)		0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
4.1.3	维修费	104.97	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	3.62
4.1.4	其他费用	284.00	19.33	19.91	20.51	21.13	21.76	22.41	23.09	23.78	12.25
4.2	固定资产折旧费	2099.31	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	72.39

4.3	财务费用	1138.35	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	39.15
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)		78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	39.15
4.3.2	发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润	3880.33	243.98	256.72	273.36	290.49	304.52	322.68	341.39	356.83	188.33
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	3883.33	243.98	256.72	273.36	290.49	304.52	322.68	341.39	356.83	188.33
9	所得税	970.83	61.00	64.18	68.34	72.62	76.13	80.67	85.35	89.21	47.08
10	项目净收益	6147.16	406.07	415.62	428.10	440.95	451.47	465.09	479.12	490.70	252.79
11	融资本息支付	4174.50	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	3039.15
11.1	支付利息	1174.50	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	78.30	39.15

11.2	偿还本金	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00
12	利息覆盖倍数	1.47									

## 六、项目风险评估及控制措施

本次拟申请专项债券的来安县汉河镇老旧小区改造项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

### （一）风险评估情况

#### 6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

##### 1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

##### 2. 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

##### 3. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

#### 4. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

#### 5. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

#### 6. 资金落实情况

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

## 7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

### 6.1.2 项目收益的风险评估

#### 1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入和政府补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

#### 2. 市场风险

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

#### 3. 财务风险

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

### 6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

#### 1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目

前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

## 2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

## 3. 存续债券置换不畅风险

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

# （二）风险控制措施

## 6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

### 1. 自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目



前期勘察论证。

## 2. 来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

## 3. 来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

## 4. 来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、

文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

#### 5. 来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

#### 6. 资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

#### 7. 工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

## 6.2.2 项目收益的风险控制措施

### 1. 经营风险

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

### 2. 市场风险

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

### 3. 财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总

投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

### 6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施

#### 1. 投资测算不准确风险

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

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

## （三）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2022年至2039年）经营净收益=营业收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=66523.75-7545.69-9516.92=49461.14万元。

考虑到经营净收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》：

## 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营净收益	44854.55	47160.82	49461.14
偿债资金合计	52354.55	54660.82	56961.14
债券还本付息额	41859.00	41859.00	41859.00
债券本息覆盖率	1.25	1.31	1.36

以上考虑了经营净收益从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.25 到 1.36。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、投资者保护措施（还款保障计划）

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书中约定加速到期条款，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。发行人应在募集说明书中设置应急预案，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、发展改革、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。

## （一）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

根据修订后的《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

## （二）明确各部门职责

①财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

②债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主

体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

③发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

④审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

⑤地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

⑥人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

⑦当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

⑧其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

### **（三）监测和报告**

#### **（1）预警机制**

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、



部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

## （2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

## （四）应急处置

（1）启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可

能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

(2) 分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

(3) 市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及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。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

(4) 省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发

系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

## （五）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

## （六）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全

面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》、《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例（试行）》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

### **（七）债券资金使用管理制度及绩效评价机制**

来安县人民政府、来安县财政局和来安县汉河镇人民政府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，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

## 八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

### （一）总则

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

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

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

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

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

6. 组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办

公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

## （二）预算管理

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

2. 收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3. 增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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

（1）收到新增项目收益专项债券额度；

（2）债务收入短收；

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

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

6. 项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府

收支分类科目规定列入相关预算科目。

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

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

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

### （三）债券资金存储

1. 财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

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

3. 项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一

个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

4. 鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

#### **（四）债券资金使用**

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

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

3. 项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，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。

4. 项目单位应每月5日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5. 项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措



方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

## **（五）项目收入及运营成本**

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

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

3. 项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

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

5. 为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项

目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

## **（六）资产管理**

1. 项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

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

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

## **（七）绩效管理**

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

2. 开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指

标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

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

## （八）部门职责

1. 财政部门负责项目收益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。

2. 项目主管部门职责。

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）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，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）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。

3. 项目单位职责。

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目

收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

(2) 项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表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。

(3) 项目收益专项债券资金、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。

(4) 按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

## (九) 监督管理

1. 财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2. 项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、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。

3. 财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益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。

## 九、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，来安县汭河镇老旧小区改造项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

### 1. 债券发行日五个工作日之前披露

（1）“来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

### 2. 债券发行结束当日披露

“来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”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**

“来安县汉河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

### **4. 每期债券兑付日五个工作日之前披露**

“来安县汉河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

### **5. 每期债券存续期内定期披露内容**

- (1) 安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- (2) 来安县汉河镇老旧小区改造项目施工/运营最新情况说明。
- (3) “来安县汉河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。
- (4) “来安县汉河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

### **6. 每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“来安县汉河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。