

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡专项债券

实
施
方
案

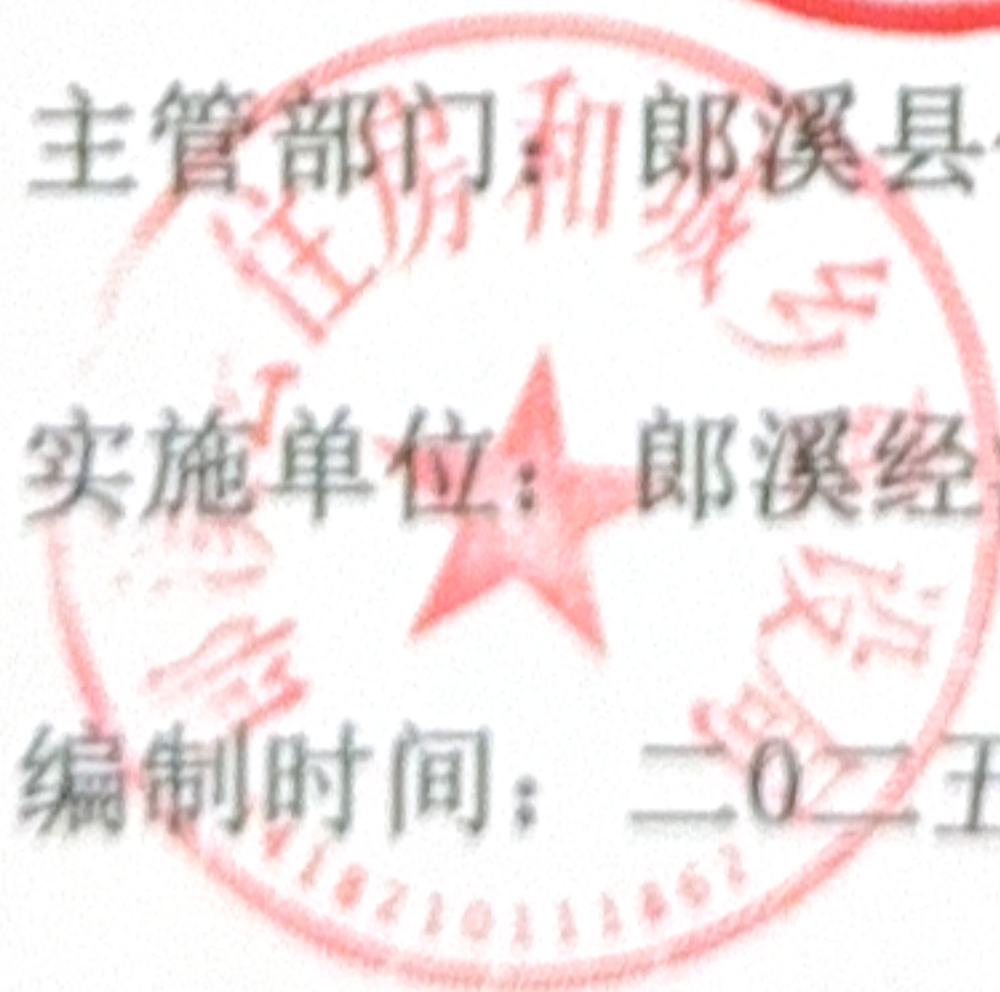
财政部门：郎溪县财政局



主管部门：郎溪县住房和城乡建设局

实施单位：郎溪经济开发区管理委员会

编制时间：二〇二五年四月



情况简介

项目名称	郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）
项目所属领域	城镇老旧小区改造
项目总投资	10844.22 万元
资金来源	财政资金和专项债券资金
项目地点	项目位于宣城市郎溪县北部片区
主管部门	郎溪县住房和城乡建设局
项目单位	郎溪经济开发区管理委员会
项目主要建设内容	本项目改造范围包括郎溪北部片区 11 个老旧小区，涉及户数约 2831 户，建筑面积约 34.94 万 m ² ，其中：屋面整治 63260 平方米、外墙改造 175556.90 平方米、楼内公区改造、小区水、电、燃气管网改造、新增停车位 896 个、60kw 充电桩 269 套，并配套非机动车车棚及充电设施改造等工程。
项目建设期	2024 年 6 月至 2025 年 5 月
项目合法性	项目已完成项目建议书批复、可研批复、用地、环评等项目前置性手续
拟发行债券金额	6000.00 万元
债券发行计划	2025 年拟发行债券 6000.00 万元。
拟发行债券期限	15 年
拟发行债券利率	2.80%
项目收入来源	停车费收入、充电桩服务费收入。
债券存续期净收益	10449.08 万元
债券存续期本息和	8520.00 万元
本息覆盖倍数	1.23
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	优

目录

摘要	1
一、项目基本情况	3
(一) 符合国家大政方针和省市县国民经济和社会发展规划及专项规划 ..	3
(二) 发行人地理位置、人口、交通等基本情况	6
(三) 发行人近三年的财政、经济和债务情况	7
(四) 项目情况	7
1、项目背景	7
2、郎溪县 2022-2024 年财政情况	8
3、参与主体	8
4、项目概况	10
(五) 项目实施进展及下步工作计划	12
1、项目合规性	12
2、项目建设计划	13
二、经济社会效益分析	14
(一) 项目绩效管理目标	14
(二) 经济效益	15
(三) 社会效益	15
(四) 生态效益	16
(五) 本项目具有显著的公益性	16
三、项目投资估算及资金筹措方案	18
(一) 投资估算	18
1、编制依据	18
2、编制说明	19
3、项目总投资	20
(二) 资金筹措方案	24
1、资金来源	24
2、融资计划	24
3、资金使用计划	24
4、项目资金保障措施	25
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	27
(一) 预期收益	27
1、项目收入	27
2、运营成本	35
3、相关税费	42
4、项目损益	44
(二) 资金测算平衡情况	45
1、本息覆盖倍数	45
2、偿债能力分析（压力测试）	46
3、资金测算平衡分析	48
(三) 其他事项说明	51
五、项目融资计划	52
(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	52

1、发行依据	52
2、发行计划	53
3、发行场所	54
4、品种和数量	54
5、时间安排	54
6、上市安排	54
7、兑付安排	54
8、发行费	54
（二）专项债券投资者保护措施	54
六、项目建设和运营方案	55
（一）项目建设方案	55
（二）项目运营方案	61
七、专项债券全生命周期风险管理方案	64
（一）专项债全生命周期风险管理概念	64
1、全生命周期风险管理架构	64
2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	65
（二）项目全生命周期的风险及应对措施	67
1、影响项目施工进度或运营的风险及控制措施	67
2、影响项目收益的风险及控制措施	72
3、影响融资平衡结果的风险及控制措施	72
八、还款保障情况	74
（一）还款责任及保障	74
（二）项目资产管理	74
（三）项目收入管理	75
（四）资金管理方案	75
1、财政部门、主管部门、项目单位及职责	75
2、资金流入管理	78
3、资金流出管理	78
4、预算编制及管理	79
5、债券发行与偿还	79
6、资产管理	80
7、绩效管理	80
8、监督管理	81
9、还款保障措施	81
九、信息披露计划	83
1、债券发行日五个工作日之前披露	83
2、债券发行结束当日披露	84
3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露	84
4、每期债券兑付日五个工作日之前披露	84
5、每期债券存续期内定期披露内容	84
6、每期债券存续期内随时披露内容	84
十、附件	86

摘要

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）的实施，将有针对性地提升所在区域城市基础设施水平，有效推进城镇化，在提高本地人民群众获得感的同时，为经济社会发展创造条件。本项目公益性显著，并具有长期的社会效益和经济效益。项目前期手续充分，专项债券资金到位后可以迅速产生工作量。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

【项目名称】郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）

【主管部门】郎溪县住房和城乡建设局

【实施单位】郎溪经济开发区管理委员会

【建设内容】本项目改造范围包括郎溪北部片区 11 个老旧小区，涉及户数约 2831 户，建筑面积约 34.94 万 m²，其中：屋面整治 63260 平方米、外墙改造 175556.90 平方米、楼内公区改造、小区水、电、燃气管网改造、新增停车位 896 个、60kw 充电桩 269 套，并配套非机动车车棚及充电设施改造等工程。

【前期工作】已完成郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告的编制，并取得项目建议书的批复、可研批复、不纳入环境影响评价管理的情况说明、规划选址和用地预审函的复函（不涉及新增建设用地，无需办理用地预审与选址意见书）。

【总投资】10844.22 万元。其中，资本金 4844.22 万元，占总投资 44.67%。

【申请债券】本项目拟发行专项债券金额 6000.00 万元。拟发行时间：2025 年拟发行债券 6000.00 万元，发行债券期限 15 年期。拟发行债券性质：收益与融资自求平衡专项债券。

除拟申请专项债券外，本项目无第三方融资。

【收入来源】项目营业收入主要包括停车费收入、充电桩服务费收入。各项收入均属于专项收入。

【测算平衡】本项目累计全部 6000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 2013.08 万元，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.23，项目有充足的现金流偿付债券本息。

一、项目基本情况

（一）符合国家大政方针和省市县国民经济和社会发展规划及专项规划

《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》提出，**推进以县城为重要载体的城镇化建设**。加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。稳步有序推动符合条件的县和镇区常住人口 20 万以上的特大镇设市。按照区位条件、资源禀赋和发展基础，因地制宜发展小城镇，促进特色小镇规范健康发展。

转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，**统筹地上地下空间利用**，增加环境节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，**改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能**，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

《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）提出2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

国务院总理李克强在《2022 年政府工作报告》中指出，要进一步提升新型城镇化质量，有序推进城市更新，加强市政设施和防灾减灾能力建设，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施，推进无障碍环境建设和公共设施适老化改造。新开工改造城镇老旧小区5.6万个，惠及近千万家庭。

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》（皖政办〔2020〕21号）提出到“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的总体目标。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，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，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。

宣城市人民政府先后印发《2019年中心城市攻坚年活动

方案》（办〔2019〕14号）和《关于印发〈宣城市区2019年老旧小区综合整治实施方案〉的通知》（宣文明〔2019〕12号），提出重点整治小区实施老旧小区雨污分流改造工程；落实改造后物业管理。开展建筑节能和“适老化”改造试点。实施民生实事工程，建设200处以上把式车辆集中停放及充电桩设施。开展老旧小区门岗及停车设施标准化建设工程试点、安全技防及单元门禁信息系统标准化建设工程试点、微型消防站建设工程试点。

《郎溪县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出稳步推动城市更新。加快推进城市“双修”与城市更新的有机结合，合理布局生产、生活、生态空间。加强老旧小区的综合改造，完善老旧小区基础设施、公共设施改造和公共空间环境等内容，提升小区居住品质，增强群众幸福感获得感。优化城镇交通体系，大力推动城乡公交一体化发展，推动白茅岭公交枢纽建设，增设城市公交首末站，建设一批公共停车场。推动城市薄弱区域路网建设，新建或改造升级现状道路，提升城市畅达水平。加大城市绿化美化水平，鼓励在城市更新项目中增加公共绿地和开放空间，全面推广绿色建筑，继续推进东湖公园、东门大沙塘、郎川大道东段北港河景观带建设，全力创建国家园林县城。推动垃圾分类工作，对垃圾投放、收集、运输和处理实施标准化管理，全面提升人居环境水平。按照智慧城市建

设要求，推进“互联网+”智慧路灯、智慧井盖、智慧停车、智慧能源等数字基础设施改造建设，加强城市更新全流程的智慧化管理。助力长三角能源一体化发展，加快电力和天然气安全稳定发展，积极稳妥推进可再生能源建设。

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）符合省、市、县的发展规划。老旧小区的改造通过基础设施建设弥补短板，在提高居民幸福感的同时，将会对地方经济起到重要的推动作用。

（二）发行人地理位置、人口、交通等基本情况

安徽省是中国省级行政区，省会为合肥市，总面积 14.01 万平方千米，下辖 16 个地级市和 9 个县级市。根据第七次人口普查公报，安徽省常住总人口 6102.7 万人。其中，城镇常住人口 3559.5 万人，常住人口城镇化率 58.33%。

安徽省地处中部地区，与苏、浙、豫、鄂、赣、鲁六省相邻，靠近长三角核心区域，是具有承接沿海发达地区经济辐射和产业转移的地理优势。安徽省具有较为便利的交通网络。铁路方面，安徽省拥有京沪线、陇海线、京九线等多条铁路干线，公路方面，安徽省内合宁高速东达宁沪，芜宣高速南连杭州，合安高速西接武汉，合徐高速北通徐州，已基本形成四通八达的高速公路网络；航空方面，安徽省拥有 8 座建成并投入使用的机场；海运方面，长江水道横贯安徽省南部，连通省内安庆、铜陵、芜湖及马鞍山等多个重要港口。安徽省区位条件优越、交通便利，为经济社会的发展提供了良好支撑。

总体来看，安徽省区位优势、交通便利等资源禀赋为其经济发展创造了有利条件，随着长江三角洲区域一体化发展和中部崛起规划以及第十四个五年规划和 2035 年愿景目标的实施，安徽省区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

（三）发行人近三年的财政、经济和债务情况

安徽省 2022-2024 年经济、财政、债务情况

表 1-1 单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年
经济情况			
地区生产总值	45525.00	48227.00	50625.00
GDP 增速	3.3%	5.8%	5.8%
第一产业增加值	3516.52	3496.58	3566.00
第二产业增加值	17946.85	18871.82	19607.00
第三产业增加值	23144.35	24682.16	27452.00
一般公共预算收支情况			
一般公共预算收入总计	3589.10	3939.20	4041.21
一般公共预算支出总计	9555.50	10607.30	10516.66
政府性基金收支情况			
政府性基金收入总计	3091.03	2305.30	1982.71
政府性基金支出总计	4689.50	4064.34	4020.64
债务状况			
地方政府债务余额	13304.11	15713.36	18527.15
地方政府债务限额	14370.99	15974.59	20807.59

（四）项目情况

1、项目背景

郎溪是皖南东部的边陲县，地形南窄北宽，南北长约 54km，东西宽约 37km，状似犁铧。地理坐标位于北纬 30°

48′ 45″至 31° 18′ 27″，东经 118° 58′ 48″至 119° 22′ 12″。东以白茅岭、亭子山与广德县为界，西以南漪湖与宣州区相连，南以鸭山岭与宣州区为邻，西北以胥河与江苏省高淳县毗连，东北以伍牙山与江苏省溧阳市相接。东至上海 297km，至无锡 167km，至 146km，南至杭州 226km，西至宣城 58km，至芜湖 130km，西北至合肥 268km，北至南京 130 km。

郎溪县域共辖 9 个镇，分别为建平镇、十字镇、梅渚镇、涛城镇、毕桥镇、飞鲤镇、新发镇、凌笪镇、姚村镇。郎溪县城建平镇位于郎溪县域中部，东经 119° 10′，北纬 31° 17′，北距南京市 130km，距禄口机场 80km，东南距杭州市 226km，西南距宣城市区 58km。214 省道穿镇而过。

2、郎溪县 2022-2024 年财政情况

综合郎溪县财政情况，以及资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

郎溪县 2022-2024 年财政收支情况表

表 1-2		单位：亿元	
年份	2022 年	2023 年	2024 年
经济情况			
地区生产总值	206.35	220.10	237.6
GDP 增速	3.8	7.1	6.2
第一产业增加值	20.97	21.42	22.30
第二产业增加值	116.92	115.48	121.90
第三产业增加值	76.88	83.12	93.40
一般公共预算收支情况			
一般公共预算收入总计	22.05	22.97	23.01

一般公共预算支出总计	41.53	49.08	-
政府性基金收支情况			
政府性基金收入总计	11.90	9.33	6.21
政府性基金支出总计	14.00	11.69	12.42
债务状况			
地方政府债务余额	64.68	67.13	75.62
地方政府债务限额	67.63	69.03	77.12

3、参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为郎溪县住房和城乡建设局，负责成立郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）工作小组，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

机构地址：郎溪县郎步街道中港东路 84 号。

法定代表人：周光辉

统一社会信用代码：11341722003251630P

登记机关：中共郎溪县委机构编制委员会办公室

（2）实施单位

项目实施单位为郎溪经济开发区管理委员会。

单位地址：郎溪县经济开发区钟梅路。

法定代表人：王鹏

统一社会信用代码：11341722675895535U

赋码机关：中共郎溪县委机构编制委员会办公室

郎溪县住房和城乡建设局作为项目主管部门，负责全程统筹、协调项目的推进。实施单位郎溪经济开发区管理委员会了解本地区社会事业特点并具有长期管理经验，有能力实施本项目。

4、项目概况

（1）项目所属领域

本项目属于保障性安居工程（城镇老旧小区改造）领域，符合国家有关政策和发展方向，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）项目建设地点

项目建设地点位于宣城市郎溪县北部片区。

（3）产出说明

本项目改造范围包括郎溪北部片区 11 个老旧小区，涉及户数约 2831 户，建筑面积约 34.94 万 m²，其中：屋面整治 63260 平方米、外墙改造 175556.90 平方米、楼内公区改造、小区水、电、燃气管网改造、新增停车位 896 个、60kw 充电桩 269 套，并配套非机动车车棚及充电设施改造等工程。

主要建设规模一览表如下所示：

表 1-3 项目建设内容

序号	名称		规模		房屋主体工程						公共设施工程												安全工程		消防设施
	计划任务 (小区名称)	片区	户数	建筑面积	屋面 整治 (m²)	外立面整 治 (m²)	楼道内 墙洁化 (m²)	修整 楼道 灯 (盏)	更换屋 面落水 管 (m)	楼梯扶 手、栏 杆整治 (m)	道路 白加 黑改 造 (m²)	道路 修补 改造 (m²)	雨污 管网 改造 (m)	重设 路灯 (盏)	路灯 灯箱 (个)	环境工程 (m²)	垃 圾 箱 (个)	增设 宣传 栏 (扇)	杆线 整理 (m)	非机动 车车棚 及充电 设施改 造 (m²)	停车位改 造 (m²)	充电 桩 (个)	围墙 整治 (m)	单元 防盗 门 (套)	增设 移动 灭火器 (个)
1	月亮湾小区	郎溪 北部 片区	361	52938	18180	30051	8927	280	2310	1680		4080	1233	26	26	3780	6	2	1231		2400 (120 个)	54	970	50	50
2	京仕云庭小区		120	26000	9961	20833	6074	190	1112	1131		5316	1076	16	16	2100	6	1	872		1800 (90 个)	18	368	18	18
3	宏远湖景城小区		105	21173.6	5730	10380	2850	95	890	532		3230	480	26	26	1827	2	1	491		1200 (60 个)	16	295	19	19
4	合力安居小区		120	21000	2912	5758	2880	96	514	537		1080	588	10	10	877	2	1	198		1200 (60 个)	18	146	6	6
5	复兴安置区小区		527	82230	13894	43239	14880	496	2976	2777		5352	2743	28	28	3200	10	4	2120		2820 (141 个)	80	1364	64	64
6	学府雅苑小区		563	58141.8	12583	30615.9	19080	336	1876	2281.6		6558	1347	21	21	2700	6	2	1172		2400 (120 个)	83	808	24	56
7	和平医院小区		178	15128		5965		148		778	2983		774	14	14	4703.09	8	2	660	560	1000 (50 个)	54	835	6	40
8	新苑小区		164	13976		5512		136		720	2755		715	13	13	4344.95	8	2	611	516	800 (40 个)	18	795	3	36
9	顾奥小区		105	8861		3494		86		455	1747		453	8	8	2754.77	5	2	395	327	500 (25 个)	16	713	6	23
10	油厂小区		243	20634		8137		202		1060	4068		1056	18	18	6414.84	12	2	902	761	1600 (80 个)	18	1230	15	54
11	塘拐小区		345	29343		11572		288		1507	5787		1502	27	27	9122.35	17	2	1277	1081	2200 (110 个)	80	1537	15	77

（五）项目实施进展及下步工作计划

1、项目合规性

项目主管单位和实施单位组织专家多次论证，安排各部门和相关单位集中评审，项目前期已完成内容包括：

已完成郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告的编制。

已经取得项目建议书批复，批复单位为郎溪县发展和改革委员会。（详见附件：《关于郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）建议书的批复》（发改审批〔2023〕126号））；

已经取得可行性研究报告的批复，批复单位为郎溪县发展和改革委员会。（详见附件：《关于郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（发改审批〔2023〕256号））；

已经取得郎溪县生态环境分局出局的不纳入环境影响评价管理的情况说明。（详见附件：《关于郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）不纳入环境影响评价管理的情况说明》）；

已经取得郎溪县自然资源和规划局确认，本项目不涉及新增建设用地，无需进行用地预审。（详见附件：《关于要求办理郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）规划选址和用地预审的复函》）。

本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

2、项目建设计划

根据本项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目初步实施进度，时间为 22 个月（含前期准备阶段），即从 2023 年 8 月至 2025 年 5 月。项目实施的进度安排如下：

2023 年 8 月至 2024 年 5 月为前期准备工作，完成项目建议书、可行性研究报告等审批、实施方案的编制、上报、审批，工程设计（初步、施工）、招标及预算的编审工作；

2024 年 6 月至 2025 年 4 月为工程施工阶段，组织实施工程建设，包括土方开挖、管网改造、设备购置、辅助设施建设、设备安装等；

2025 年 5 月对已完成的老旧小区改造工程进行验收，资料归档，投入使用。

二、经济社会效益分析

（一）项目绩效管理目标

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）绩效管理目标表

项目名称		郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）			
主管部门		郎溪县住房和城乡建设局		实施单位	郎溪经济开发区管理委员会
项目属性		新增项目			
项目资金		项目投资总额：		10844.22	
（万元）		其中：财政拨款		4844.22	
		债券资金		6000.00	
总体目标	实施目标（2024 年—2040 年）				
	目标 1：完成既定内容的建设施工				
	目标 2：在 2025 年 5 月底前完成项目竣工验收				
	目标 3：按时足额还本付息，实现融资平衡				
	目标 4：完成郎溪县 11 个小区改造工作，为当地发展带来良好的经济效益和社会效益。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：屋面整治	63260 平方米	达到设计标准
			指标 2：外立面整治	175556.90 平方米	达到设计标准
			指标 3：停车位改造	896 个	达到设计标准
			指标 4：充电桩	269 个	达到设计标准
		质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率	大于 95%	达到规划要求
			指标 2：设计变更率	≤5%	达到规划要求
		时效指标	指标 1：竣工时间	2025 年 5 月	按时完成
		成本指标	指标 1：投资控制	10844.22 万元	固定资产投资不超过可研批复总投资
		时效指标	指标 1：项目建设实施时效性	2025 年 5 月完工	依据批复及既定计划进行建设及时完工
	效益指标	经济效益	指标 1：项目收入	14197.55 万元	经营期累计
			指标 2：还本付息	按时足额	实施方案
			指标 3：提升老旧小区基础设施建设水平，促进经济社会可持续发展	主管部门规划目标	主管部门考核
			指标 4：完善城市功能，推动新型城镇化进程	主管部门规划目标	主管部门考核
		社会效益	指标 1：提升民生保障水平	主管部门规划目标	主管部门考核
			指标 2：带动就业	≥15 人	达到预期目标
		生态效益	指标 1：污染物排放	达到设计要求	主管部门考核

		可持续影响指标	指标 1：经营期	大于 15 年	达到规划要求
	满意度指标	服务对象	指标 1：管理部门满意度	≥90%	达到预期目标
			指标 2：区域居民满意度	≥90%	达到预期目标

（二）经济效益

1) 进行老旧小区改造，不仅可以提升人居和创业环境，塑造崭新的城市形象，还可以提高土地利用率，为郎溪县建设发展释放空间。

2) 从已完成综合改造并实行规范管理的老旧小区住宅楼情况看，整洁干净的人居环境，完善的基础设施和服务功能，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，有利于政府部门招商引资，推动区域经济发展，也为人才落户，实现了物业的保值增值提供条件。

3) 在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推动民生及社会事业投资，增加当地市民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（三）社会效益

1) 通过老旧小区改造，促进居民反映强烈的居民楼墙面出现裂痕、楼顶出现漏雨以及墙面瓷砖等不牢固的情况，等问题尽快解决，使居民居住的条件得以改善。

2) 项目实施，在一定程度上解决了郎溪县域小区家庭居住环境恶劣问题，给区内居民创造了良好的工作生活环境，改善生活环境和质量，有利于社会的和平稳定、建设和谐社会。

3) 通过进行老旧小区改造，完善城市基础设施及综合服务功能，提升郎溪县城镇化水平，将郎溪县建设成为环境优美、生活舒适、人尽其才、物尽其用、地尽其利的现代化城市。

4) 项目建设是积极响应国家老旧小区改造提升相关政策的需要，项目的建设实施，可以消除老旧小区社会安全隐患，对提高居民生活质量、改善生活环境、共享改革发展成果、推进平安社区建设、加强社会管理、构建和谐都有重大社会意义。

（四）生态效益

本项目属于社会公益性工程，项目营运后没有工业性污染物，主要污染物为生活废水和生活垃圾，经统一清运，通过严格的治理，使之达到国家“三废”的排放标准，不会对周边环境造成影响。

项目选址符合宣城市城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

（五）本项目具有显著的公益性

本项目聚焦民生服务领域，改善了本地居民的社区生活条件，增强其获得感和幸福感，同时优化了区域内生产生活环境，提升了郎溪县的城市形象，对促进宣城市新型城镇化建设有积极意义。

项目的实施将极大地改善郎溪县城城市基础设施、社会公共服务水平及生态环境，提高区域人民的生活水平和生活

质量，对构建和谐社区将产生积极影响。

同时，项目建设还能增加劳动力收入，拉动内需，改善郎溪县城市发展面貌，促进外来投资者的信心，增加地方财政税收收入。

因此，本项目建设具有显著公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

本项目总投资估算编制依据：

- (1) 国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- (2) 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- (3) 国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；
- (4) 《安徽省建设工程造价管理条例》；
- (5) 《安徽省建设工程概算定额》（建标（2010 年）246 号）
- (6) 宣城市建设工程造价管理站发布的 2023 年第八期《宣城市工程造价》中《宣城市建设工程市场价格信息》、《宣城市建设工程人工价格信息》（2023 年第二季度）造价指标、指数及已完工的类似工程造价资料。
- (7) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》发改投资规（2023）304 号；
- (8) 《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）规定；
- (9) 项目单位提供的有关数据、资料。
- (10) 工程建设其他费用根据现行有关部门征收费用标准进行估算；

- (11) 主要设备价格均参照市场询价及各厂家报价；
- (12) 国家有关部门发布的相关投资政策、法规；
- (13) 委托方提供的基础资料和数据。

2、编制说明

(1) 工程费用

本项目各分项工程参考郎溪县及其他地区其他类似工程，结合拟建项目特点进行估算。工程费用投资合计9787.63万元。

(2) 工程建设其他费用

1) 可研等前期工作费：包含可研编制报批，工作经费等，暂估为14.00万元；

2) 建设单位管理费：参照财建〔2016〕504号估算，暂估为78.30万元；

3) 工程勘察和设计费：参照计价格〔2002〕10号文及发改价格〔2015〕299号的规定，估算为114.52万元；

4) 工程建设监理费：发改价格〔2007〕670号及发改价格〔2015〕299号的规定，估算为 78.30万元；

5) 环境影响评价费、施工图纸审查费、造价咨询费
根据目前市场行情，环境影响评价费暂估20.00万元，施工图纸审查费4.89万元，造价咨询费14.68万元。

6) 工程招标服务费

参照计价格〔2002〕1980号及发改价格〔2015〕299号的规定，估算为39.15万元。

以上合计费用为363.84。

（3）预备费

本项目基本预备费为 602.75 万元；价格预备费按计投资〔1999〕134 文规定，为零费率。

（4）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 6000.00 万元，占项目总投资的 55.33%。按照拟定的资金筹措方案，计划 2025 年计划发行 6000.00 万元。发债利率按 2.8% 计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），发债年限 15 年。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。经计算，项目建设期利息为 84.00 万元。

2) 发行费用

本项目计划发行债券 6000.00 万元，发行费用按照发行面值的 1% 计算，发行费用为 6 万元。

3、项目总投资

本项目总投资 10844.22 万元，其中建设投资 10754.22 万元，占总投资比例 99.17%；建设期利息 84.00 万元，占总投资比例 0.77%；债券发行费用 6.00 万元，占总投资比例 0.06%。具体总投资估算表如下：

项目总投资估算表

表 3-1

单位：万元

项目	总计	比例
一、建设投资总计	10754.22	99.17%
工程费用	9787.63	90.26%
工程建设其他费用	363.84	3.36%

预备费	602.75	5.56%
二、建设期利息	84.00	0.77%
三、债券发行费用	6.00	0.06%
总投资	10844.22	100%

建设投资中工程费用为 9787.63 万元，占总投资比例为 90.26%。工程建设其他费用 363.84 万元，占总投资比例为 3.36%。预备费为 602.75 万元，占总投资比例为 5.56%。

建设投资估算明细详见下表：

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）建设投资估算明细表

表 3-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备购置与 安装费	其他 费用	合计	经济指标		
						单位	数量	指标（元）
1	工程费用	5191.27	4596.36	0.00	9787.63			
1.1	房屋主体工程	5169.05	0.00	0.00	5169.05			
	房屋主体工程	1391.72			1391.72	m²	63260	220
	外墙整治	3160.02			3160.02	m²	175556.9	180
	楼道内墙洁化	328.15			328.15	m²	54691	60
	修正楼道灯	28.24			28.24	盏	2353	120
	更换屋面落水管	77.42			77.42	m	9678	80
	楼梯扶手、栏杆整治	161.50			161.50	m	13458.6	120
	拆除费用	22.00			22.00	项	1	220000
1.2	公共设施工程	0.00	4119.13	0.00	4119.13			
	道路修补改造		819.71		819.71	m²	25616	320
	道路白改黑		554.88		554.88	m²	17340	320
	雨污管网改造		805.58		805.58	m	11967	673.17
	重设路灯		31.05		31.05	盏	207	1500
	路灯灯箱		6.83		6.83	个	207	330
	环境工程		418.24		418.24	m²	41824	100
	垃圾箱		2.46		2.46	个	82	300
	增设宣传栏		4.20		4.20	扇	21	2000
	杆线整理		124.11		124.11	m	9929	125
	停车位		376.32		376.32	个	896	4200
	非机动车车棚及充电设施改造		168.74		168.74	m²	3245	520
	充电桩		807.00		807.00	个	269	30000
1.3	安全工程	0.00	471.03	0.00	471.03			
	围墙整治		407.75		407.75	m	9061	450
	单元防盗门		63.28		63.28	套	226	2800
1.4	消防设施	0.00	6.20	0.00	6.20			
	增设移动式手提灭火器		6.20		6.20	个	443	140
1.5	垃圾清运	22.22			22.22	项	11	20200
2	工程建设其他费用	0.00	0.00	363.84	363.84			
2.1	可研等前期工作费			14.00	14.00			

2.2	建设单位管理费			78.30	78.30	财建[2016]504号
2.3	工程勘察费			26.43	26.43	设计费*0.3
2.4	工程设计费			88.09	88.09	发改价格[2015]299号
2.5	工程监理费			78.30	78.30	发改价格[2015]299号
2.6	环境影响评价费			20.00	20.00	按市场现行价格，暂估
2.7	施工图纸审查费			4.89	4.89	根据当地实际
2.8	造价咨询费			14.68	14.68	根据当地实际
2.9	工程招标服务费			39.15	39.15	发改价格[2015]299号
3	预备费	0.00	0.00	602.75	602.75	
3.1	基本预备费			602.75	602.75	
3.2	涨价预备费				0.00	
4	建设投资合计	5191.27	4596.36	966.59	10754.22	
5	建设期利息和发行费			90	90	其中含发行费 6.00 万元
5.1	建设期利息			84	84	
5.2	发行费			6.00	6.00	发行金额*0.1%
6	项目总投资	5191.27	4596.36	1056.59	10844.22	

（二）资金筹措方案

1、资金来源

本项目资金筹措总额为 10844.22 万元。

资本金来源：财政资金 4844.22 万元，占总投资比例为 44.67%。资本金由财政部门统筹。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2、融资计划

融资计划：拟发行专项债券融资 6000.00 万元，占总投资比例为 55.33%。根据资金使用计划，2025 年拟发行 15 年期债券 6000.00 万元，债券利率按 2.8%进行预估测算。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

3、资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 40.00 万元，2025 年投资规模为 10804.22 万元。

本项目资本金 4844.22 万元，其中 84 万元用于支付建设期利息，6.00 万元用于支付债券发行费用，4754.22 万元用于项目投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 3-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2024 年	2025 年
----	-----	----	--------	--------

一	总投资	10844.22	40.00	10804.22
1	建设投资	10754.22	40.00	10714.22
2	建设期发债利息	84.00	0.00	84.00
3	债券发行费用	6.00	0.00	6.00
二	资金筹措	10844.22	40.00	10804.22
1	发行债券	6000.00	0.00	6000.00
2	资本金	4844.22	40.00	4804.22
2.1	用于项目投资	4754.22	40.00	4714.22
2.2	用于建设期利息	84.00	0.00	84.00
2.3	用于债券发行费用	6.00	0.00	6.00

4、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目收入来源于停车费收入、充电桩服务费收入。

（2）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

（3）项目收入预测

本项目按照年度改造计划分步改造，分步投入使用，预计于 2025 年 5 月竣工验收，2025 年 6 月至 2025 年 12 月为试运营期，2026 年 1 月开始投入正式运营，全面竣工验收之前改造完毕的小区相关设施收入不计入本项目经营性收入。

本项目发债期限为 15 年期，最后一年（2040 年）6 月还本，故最后一年（2040 年）收入、成本以及项目收益均只计算半年。

对各项收入分析预测如下：

1) 停车费收入

根据郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告，本项目建成后可在小区内提供 896 个停车位。按照保守原则，预计经营期第 1 年（2026 年）出租率按 70% 计算，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后年限出租率为 90%。

经调研，项目周边小区停车位月租金约为 60-70 元/车位。基于谨慎性原则，本项目运营期首年停车位月租金拟定为 60 元/车位，考虑物价涨幅，运营期租金按照每四年增长 10% 测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.92%。2024 年郎溪县 GDP 增速 6.2%，本项目测算涨幅低于 2024 年郎溪县 GDP 增速的 80%。

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）周边小区停车位
出租价格调研

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）拟对项目内的 11 个老旧小区停车场进行改造，通过改造后可新增机动车停车位 896 个，新增的停车位拟对外进行租赁。

经调研，项目周边停车位租赁价格如下：

项目周边停车位租赁价格调研表

序号	地点	停车位租赁价格(元/ 个/月)	停车位类型
1	复兴安置小区	60	地上停车位
2	学府雅苑小区	60	地上停车位
3	月亮湾小区	70	地上停车位

郎溪经济开发区管理委员会

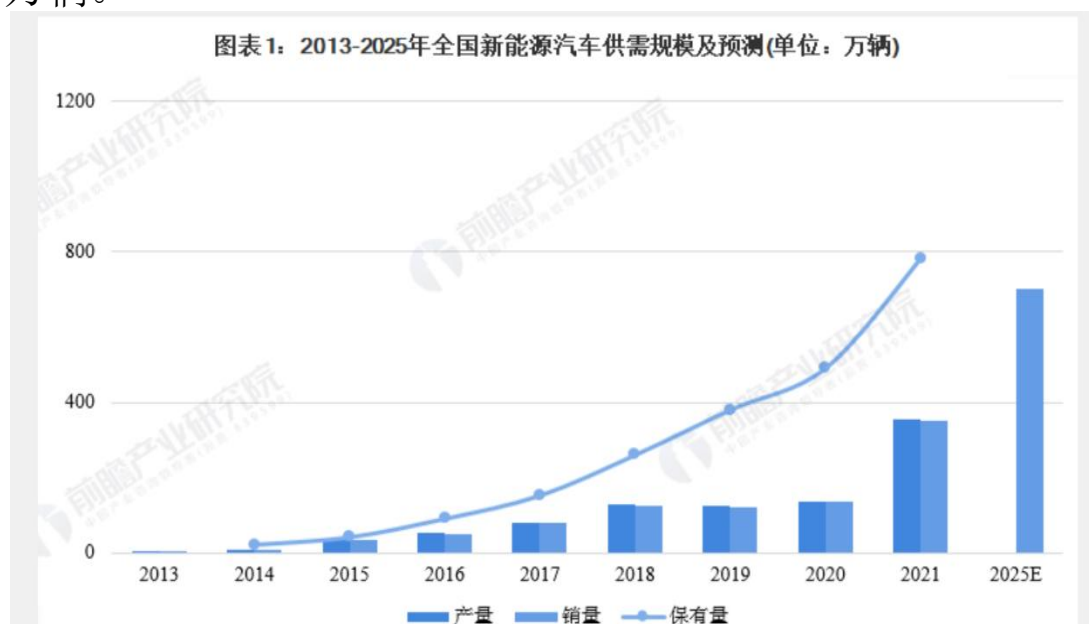
2024 年 5 月 13 日

资料来源：郎溪县经济开发区管理委员会出具的《项目周边小区停车位出租价格调研表》。

停车位首年收入=停车位数量*月租金*首年出租率*12个月，即 896 个车位*60 元/车位/月*70%出租率*12 个月/10000=45.16 万元。运营期内停车位收入合计为 942.57 万元。

2) 充电桩服务费收入

新能源汽车是我国应对气候变化、推动绿色发展的战略举措，在政策和市场需求的推动下，我国新能源汽车产销量一直持续实现双增长，2021 年，全国新能源汽车实现产量 354.5 万辆、销量 352.1 万辆；同时，据公安部数据显示，截至 2021 年末，全国新能源汽车保有量已达 784 万辆，占汽车总量的 2.60%。根据国务院印发的《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》，未来几年我国新能源汽车行业仍将保持高速发展态势，至 2025 年，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20%左右，预计销量将突破 700 万辆。



资料来源：中国汽车工业协会、公安部、前瞻产业研究院。

而安徽作为全国新能源汽车重要产地，近年来新能源产量及销量一直保持快速增长态势，2022 年新能源汽车生产数量已成为中部地区第一，比上年增长 1.4 倍。同时根据安徽省公安厅交警总队发布的 2022 年度安徽全省机动车和驾驶人统计数据，2022 年安徽全省新能源汽车保有量达 36.83 万辆，同比增长 107.31%。

2021 年 7 月安徽省人民政府办公厅印发了关于《安徽省新能源汽车产业发展行动计划（2021—2023 年）》的通知，明确提出加大基础设施建设。建设便利、高效、适度超前的公用充电桩网络体系。加强规划统筹协调，积极推广智能有序慢充为主、应急快充为辅的居民区充电模式和快充为主、慢充为辅的公共充电体系。宣城市政府也发布了《关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》及《宣城市新能源电动汽车充电基础设施专项规划（2022-2030 年）》，提出“规划到 2030 年新增集中式充（换）电站 28 座。结合城市各类停车场建设公共充电桩 8645 个，设置专用充电桩 1077 个；加快推进驻车地充电设施建设，同时在公共停车场、商业、景区、公建配套停车场等推进。”

随着油价上升和国家对新能源汽车政策的倾斜、新能源汽车技术的进一步提升以及售价的降低，新能源汽车市场占有率正在迅速增长，新能源汽车充电桩的需求也在快速增加。目前市场上在售的新能源汽车车电池容量一般在 55-100Ah 之间，例如蔚来 ES6-2020 款 600KM 运动版电池容量为 100kwh，且随着技术进步，新能源汽车续航里程和电池容量在不断增

加。经调研，一些常见车型充电时间如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆F20	6小时	1小时	120KM

资料来源：特来电、e 充电、小桔充电等 APP 统计得出。

参照《宣州区便民停车行动 2023 年实施方案》，2023 年计划实施的老旧小区片区改造，按照不低于车位数 30% 安装新能源充电桩。本项目按照新增停车位数量的 30.02% 安装新能源充电桩，项目建成后可在小区内提供 269 套功率为 60kw 的充电桩。

本项目充电桩均为快充充电桩，给单车充满电时长约需 1.5-2.5 小时。项目共涉及和平医院小区、新苑小区等 11 个区，考虑到充电桩数量有限，预计使用率将接近于饱和。遵循保守原则，经营期内每个充电桩每次使用时长按 2.5 小时，日周转次数按 2 次计算，每年运营天数按照 360 天计算，运营期第 1 年充电桩年使用率按 45% 测算。随着经济的快速发展，新能源汽车数量迅猛增涨，充电桩的使用需求也将不断

增加，运营期第 2 年充电桩年使用率为 55%；运营期第 3 年充电桩使用率为 65%，其后保持不变。

根据宣城市发展和改革委员会《关于宣城市电动汽车充电服务费的函复》可知充电服务费由充电设施经营者自主定价，充电设施经营者可结合实际情况，自主确定电动汽车充电服务费标准。通过高德 APP 查询到郎溪县充电桩服务费标准为 0.5 元/千瓦时，项目运营期间不考虑价格涨幅运营期间不考虑物价上涨因素。



数据来源：高德 APP 查询得出结果。

充电桩服务费首年收入为：

充电桩数量*充电桩功率*收费标准*每次充电时长*日周转次数*运营天数*使用率，即 269 套*60 千瓦*0.5 元/千瓦时*2.5 小时*2 次*360 天*45%/10000=653.67 万元。运营

期内充电桩服务费收入合计为 13254.98 万元。

本项目经营期为 2026 年至 2040 年，经营期内总收入为 14197.55 万元。

具体测算详见下表：

收入测算表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	总收入	14197.55	698.83	850.54	1002.25	1002.25	1008.06	1008.06	1008.06	1008.06	1014.44	1014.44	1014.44	1014.44	1021.47	1021.47	510.74
	营业收入	14197.55	698.83	850.54	1002.25	1002.25	1008.06	1008.06	1008.06	1008.06	1014.44	1014.44	1014.44	1014.44	1021.47	1021.47	510.74
1	停车费收入	942.57	45.16	51.61	58.06	58.06	63.87	63.87	63.87	63.87	70.25	70.25	70.25	70.25	77.28	77.28	38.64
	停车位数量（个）		896	896	896	896	896	896	896	896	896	896	896	896	896	896	896
	单价（元/辆/月）		60.00	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	66.00	72.60	72.60	72.60	72.60	79.86	79.86	79.86
	租金涨幅						10%				10%				10%		
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩服务费收入	13254.98	653.67	798.93	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	944.19	472.10
	充电桩数量（个）		269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269
	充电桩功率（kw）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每次充电时间（h）		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	日周转次数（次）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		45.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%

2、运营成本

债券存续期内，本项目运营成本费用包含经营成本、折旧及摊销费用和财务费用。本项目参照类似项目并结合本地实际情况估算成本，具体标准如下：

1) 发行费用

本项目计划申请 6000.00 万元专项债券，发行费用按照发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $6000.00 \times 1\text{‰} = 6$ 万元。其中 2025 发行 6000.00 万元债券，发行费用为 6 万元。

发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入。

2) 运营期利息

本项目发行专项债券融资 6000.00 万元，2025 年发行债券 6000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 2.8% 测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 2520.00 万元，其中计入建设期利息累计 84 万元，计入经营期成本累计 2436 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目偿债计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2	本年新增债券融资	6000.00	0.00	6000.00															
3	本年应计债券利息	2520.00	0.00	84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
3.1	计入建设期债券利息	84.00	0.00	84.00															
3.2	计入经营期债券利息	2436.00			168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
4	本年债券还本付息	8520.00	0.00	84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	6084.00
4.1	债券还本	2520.00	0.00	84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
4.2	债券付息	6000.00																0.00	6000.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00

（2）经营成本

本项目经营成本由燃料及动力费、工资及福利费、其他管理费、维护维修费。基于谨慎性原则，项目运营期内燃气管道、供水管道使用费不考虑增长，经营成本中的燃料动力费、工资及福利费、维护维修费，从经营期第 1 年起按每 4 年上涨 10% 计算（与收入涨幅持平）。经营成本总计为 2300.79 万元。具体如下：

1）燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为管道安装及检修的电费，根据当地同类型项目估算，项目预计每年耗用电量 8.67 万千瓦时，年用水量 297 吨，参考安徽省物价局《关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》（皖价商〔2018〕103 号），本项目适用的电价为 0.66 元/kW·h，按照宣城市自来水总公司通知，非居民用水价格为 2.25 元/吨，本着谨慎性原则，本项目按 2.25 元/吨计算。

运营期首年燃料动力费为：年用电量*电价+年用水量*水价，即 $(8.67*0.66) + (297/10000*2.25) = 5.79$ 万元。

2）工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目设计人员定员为 15 人，其中管理人员 5 人，普通员工 10 人。根据宣城市统计局发布的 2022 年宣城市城镇非私营单位平均工资为 88968 元/年，本项目据此计算工资费用，管理人员平均工资按照 8.90 万元/年测算。

2022年宣城市城镇非私营单位就业人员年平均工资88968元

阅读数: 1459 作者: 宣城市统计局 信息来源: 宣城市统计局 发布时间: 2023-06-06 12:23

[字体: 大 中 小]



数据来源: 宣城市统计局官网。

根据 2022 年宣城市城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资表,可知本项目普通人员为居民服务、修理和其他服务业人员,故本项目普通人员年工资按照 4.85 万元/年测算。福利费按工资标准的 14%计提。

表 1: 2022 年城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资

单位: 元, %			
行 业	2022 年	2021 年	名义增长率
合 计	88968	86408	3.0
农、林、牧、渔业	67495	62479	8.0
采矿业	64330	60701	6.0
金融业	151214	143774	5.2
房地产业	91040	83417	9.1
租赁和商务服务业	39287	37619	4.4
科学研究和技术服务业	88053	76540	15.0
水利、环境和公共设施管理业	52078	47319	10.1
居民服务、修理和其他服务业	48490	46760	3.7
教 育	119125	117389	1.5
卫生和社会工作	113751	110162	3.3
文化、体育和娱乐业	84026	81862	2.6
公共管理、社会保障和社会组织	119210	117916	1.1

数据来源：宣城市统计局官网。

运营期首年工资及福利费为：管理员工人数*工资福利+普通员工人数*工资福利，即 $(8.90 * (1+14%) * 5) + (4.85 * (1+14%) * 10) = 106.02$ 万元。

3) 其他管理费用

用于日常公共支出、办公经费，以及部分不可预见费用，项目运营期按照运营收入的 1%测算。

运营期首年其他管理费用为：运营期首年收入 698.83 万元*1% \approx 6.99 万元。

4) 维修费用

本项目维护维修，经营期首年按年折旧额的 2%进行测算。

本项目总投资为 10844.22 万元，折旧年限按 20 年计算，残值率为 3%，采用平均年限法折旧，年折旧及摊销费用为：固定资产原值 10844.22 万元* $(1-3\% \text{残值率}) / 20$ 年折旧年限=525.94 万元。本项目维护维修费按年折旧额的 2%进行测算。

运营期首年维修费用为：运营期首年折旧费用 525.94 万元*2% \approx 10.52 万元。

(3) 折旧与摊销费

本项目建成后应计提的固定资产原值为 10844.22 万元，残值按 3%计算，折旧年限取 20 年，年折旧费为 525.94 万元。

本项目无待摊销的无形资产。

项目经营期总成本为 12362.92 万元，具体估算表详见下表：

项目成本估算表

表 4-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料动力费	95.87	5.79	5.79	5.79	5.79	6.36	6.36	6.36	6.36	7.00	7.00	7.00	7.00	7.71	7.71	3.85
1.1	电费	94.77	5.72	5.72	5.72	5.72	6.29	6.29	6.29	6.29	6.92	6.92	6.92	6.92	7.62	7.62	3.81
	年耗电量(万 kwh)		8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67
	单价(元/kWh)		0.66	0.66	0.66	0.66	0.73	0.73	0.73	0.73	0.80	0.80	0.80	0.80	0.88	0.88	0.88
1.2	水费	1.10	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.04
	年耗量(吨)		297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00
	单价（元/吨）		2.25	2.25	2.25	2.25	2.48	2.48	2.48	2.48	2.72	2.72	2.72	2.72	2.99	2.99	2.99
2	工资及福利	1888.70	114.00	114.00	114.00	114.00	125.40	125.40	125.40	125.40	137.94	137.94	137.94	137.94	151.73	151.73	75.87
2.1	管理人员工资福利	872.58	52.67	52.67	52.67	52.67	57.93	57.93	57.93	57.93	63.73	63.73	63.73	63.73	70.10	70.10	35.05
	人数（人）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	工资（元/年）		9.24	9.24	9.24	9.24	10.16	10.16	10.16	10.16	11.18	11.18	11.18	11.18	12.30	12.30	12.30
2.2	普通人员工资福利	1016.12	61.33	61.33	61.33	61.33	67.47	67.47	67.47	67.47	74.21	74.21	74.21	74.21	81.63	81.63	40.82
	人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资（元/年）		5.38	5.38	5.38	5.38	5.92	5.92	5.92	5.92	6.51	6.51	6.51	6.51	7.16	7.16	7.16
3	其他管理费用	141.95	6.99	8.51	10.02	10.02	10.08	10.08	10.08	10.08	10.14	10.14	10.14	10.14	10.21	10.21	5.11
4	维护维修费	174.28	10.52	10.52	10.52	10.52	11.57	11.57	11.57	11.57	12.73	12.73	12.73	12.73	14.00	14.00	7.00
5	经营成本	2300.79	137.30	138.82	140.33	140.33	153.41	153.41	153.41	153.41	167.81	167.81	167.81	167.81	183.65	183.65	91.83

6	折旧费用	7626.13	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	525.94	262.97
7	利息支出	2436.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
8	总成本费用	12362.92	831.24	832.76	834.27	834.27	847.35	847.35	847.35	847.35	861.75	861.75	861.75	861.75	877.59	877.59	438.80

3、相关税费

——增值税：根据财政部、税务总局相关规定，本项目停车费收入适用增值税销项税率为 9%，充电桩服务费收入适用销项税率为 13%。进项税率按 13%计算。

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

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。③纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%。

本项目位于郎溪县，城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——所得税：25%。

详情见下表《项目税金估算表》：

项目税金估算表

表4-5

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	91.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.94	12.90	12.90	12.90	12.90	12.97	12.97	6.49
1.1	城市维护建设税	45.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.97	6.45	6.45	6.45	6.45	6.49	6.49	3.24
1.2	教育费附加	27.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.38	3.87	3.87	3.87	3.87	3.89	3.89	1.95
1.3	地方教育费附加	18.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.59	2.58	2.58	2.58	2.58	2.59	2.59	1.30
1.4	房产税	920.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79.49	129.07	129.07	129.07	129.07	129.70	129.70	64.85
2	增值税	1807.98	89.04	108.51	127.97	127.97	128.49	128.49	128.49	128.49	129.07	129.07	129.07	129.07	129.70	129.70	64.85
2.1	增值税销项税额	3906.69	887.96	798.92	690.41	562.44	434.47	305.98	177.49	49.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税进项税额	435.69	0.00	0.00	13.34	42.00	40.18	40.18	40.18	38.19	34.95	34.95	34.95	34.95	32.73	32.73	16.36
3	所得税	91.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.94	12.90	12.90	12.90	12.90	12.97	12.97	6.49

4、项目损益

本项目具体情况详见下表：

项目损益表

表 4-6

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	14197.55	698.83	850.54	1002.25	1002.25	1008.06	1008.06	1008.06	1008.06	1014.44	1014.44	1014.44	1014.44	1021.47	1021.47	510.74
2	税金及附加	91.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.94	12.90	12.90	12.90	12.90	12.97	12.97	6.49
3	总成本费用	12362.92	831.24	832.76	834.27	834.27	847.35	847.35	847.35	847.35	861.75	861.75	861.75	861.75	877.59	877.59	438.80
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	1742.66	-132.41	17.78	167.98	167.98	160.71	160.71	160.71	152.77	139.79	139.79	139.79	139.79	130.91	130.91	65.45
6	弥补以前年度 亏损	132.41	0	17.78	114.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0
7	应纳税所得额	1742.66	0	0	53.35	167.98	160.71	160.71	160.71	152.77	139.79	139.79	139.79	139.79	130.91	130.91	65.45
8	所得税	435.69	0.00	0.00	13.34	42.00	40.18	40.18	40.18	38.19	34.95	34.95	34.95	34.95	32.73	32.73	16.36
9	净利润	1306.97	-132.41	17.78	154.64	125.98	120.53	120.53	120.53	114.58	104.84	104.84	104.84	104.84	98.18	98.18	49.09
10	息税前利润	4178.66	35.59	185.78	335.98	335.98	328.71	328.71	328.71	320.77	307.79	307.79	307.79	307.79	298.91	298.91	149.45
11	息税折旧摊销 前利润	12067.76	561.53	711.72	861.92	861.92	854.65	854.65	854.65	846.71	833.73	833.73	833.73	833.73	824.85	824.85	675.39

（二）资金测算平衡情况

1、本息覆盖倍数

本项目债券融资本金 6000.00 万元，债券年利率按 2.80% 测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2025 年计划发行债券 6000.00 万元，债券期限为 15 年，还本时间为 2040 年。债券利率以最终发行利率为准。

经测算，本项目经营性净现金流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

本息覆盖倍数测算率

表 4-7

一、借贷本息支付					
年度	本金（万元）	融资利率	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2024 年	0.00	2.8%	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	2.8%	84.00	84.00	0.00
2026 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	561.53
2027 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	711.72
2028 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	848.58
2029 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	819.92
2030 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	814.47
2031 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	814.47
2032 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	814.47
2033 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	729.03
2034 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	669.71
2035 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	669.71
2036 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	669.71
2037 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	669.71
2038 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	662.42

2039 年	0.00	2.8%	168.00	168.00	662.42
2040 年	6000.00	2.8%	84.00	6084.00	331.21
合计	6000.00		2520.00	8520.00	10449.08
二、本息覆盖倍数					
2.1	经营收入	14197.55			
2.2	经营成本	2300.79			
2.3	税金及附加	91.97			
2.4	增值税	920.02			
2.5	所得税	435.69			
2.6	经营性净现金流量（万元）	10449.08			
2.7	债券本息（万元）	8520.00			
2.8	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.23			

2、偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期现金流进行预测，存在不确定性。在诸多不确定性因素中，收入的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收入波动进行敏感性分析。

项目偿债能力分析表

表 4-8

序号	项目	收入下降 10%	收入下降 5%	0%	收入上升 5%	收入上升 10%
1	经营收入	12777.80	13487.67	14197.55	14907.43	15617.31
2	经营成本	2300.79	2300.79	2300.79	2300.79	2300.79
3	税金及附加	91.97	91.97	91.97	91.97	91.97
4	增值税	920.02	920.02	920.02	920.02	920.02
5	所得税	435.69	435.69	435.69	435.69	435.69
6	经营性净现金流量	9029.33	9739.21	10449.08	11158.96	11868.84
7	债券本息支付	8520.00	8520.00	8520.00	8520.00	8520.00
8	本息覆盖倍数	1.06	1.14	1.23	1.31	1.39

根据上述分析测算，当收入下降 5%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.14；当收入下降 10%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.06，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

3、资金测算平衡分析

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 25041.77 万元，累计资金流出 23028.69 万元，本项目全部 6000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 2013.08 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：

项目资金测算平衡表

表 4-9

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期														
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营活动净现金流量	10449.08			561.53	711.72	848.58	819.92	814.47	814.47	814.47	729.03	669.71	669.71	669.71	669.71	662.42	662.42	331.21
1.1	现金流入	14197.55			698.83	850.54	1002.25	1002.25	1008.06	1008.06	1008.06	1008.06	1014.44	1014.44	1014.44	1014.44	1021.47	1021.47	510.74
1.1.1	营业收入	14197.55			698.83	850.54	1002.25	1002.25	1008.06	1008.06	1008.06	1008.06	1014.44	1014.44	1014.44	1014.44	1021.47	1021.47	510.74
1.1.2	其他流入	0.00			0.00														
1.2	现金流出	3748.47			137.30	138.82	153.67	182.33	193.59	193.59	193.59	279.03	344.73	344.73	344.73	344.73	359.05	359.05	179.53
1.2.1	经营成本	2300.79			137.30	138.82	140.33	140.33	153.41	153.41	153.41	153.41	167.81	167.81	167.81	167.81	183.65	183.65	91.83
1.2.3	税金及附加	91.97			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.94	12.90	12.90	12.90	12.90	12.97	12.97	6.49
1.2.4	增值税	920.02			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79.49	129.07	129.07	129.07	129.07	129.70	129.70	64.85
1.2.5	所得税	435.69			0.00	0.00	13.34	42.00	40.18	40.18	40.18	38.19	34.95	34.95	34.95	34.95	32.73	32.73	16.36
1.2.6	其他流出	0.00																	
2	投资活动净现金流量	-10754.22	-40.00	-10714.22															
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	10754.22	40.00	10714.22															
2.2.1	建设投资	10754.22	40.00	10714.22															
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	0.00																	

2.2.4	其他流出	0.00																	
3	筹资活动净现金流量	2318.22	40.00	10714.22	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-6084.00
3.1	现金流入	10844.22	40.00	10804.22															
3.1.1	项目资本金投入	4844.22	40.00	4804.22															
3.1.2	建设投资借款	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00																
3.1.4	债券	6000.00	0.00	6000.00															
3.1.5	短期借款	0.00	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00	0.00																
3.2	现金流出	8526.00	0.00	90.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	6084.00
3.2.1	债券利息支付	2520.00	0.00	84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
3.2.2	偿还债务本金	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00
3.2.3	债券发行费用	6.00	0.00	6.00															
3.2.4	其他流出	0.00																	
4	净现金流量	2013.08	0.00	0.00	393.53	543.72	680.58	651.92	646.47	646.47	646.47	561.03	501.71	501.71	501.71	501.71	494.42	494.42	-5752.79
5	累计盈余资金		0.00	0.00	393.53	937.25	1617.83	2269.75	2916.22	3562.69	4209.16	4770.19	5271.90	5773.61	6275.32	6777.03	7271.45	7765.87	2013.08

（三）其他事项说明

项目存续期间，宣城市郎溪县人民政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，项目实施单位将通过追加自有资金保证专项债券还本付息的资金需求。

项目的实施涉及主管部门、地方政府、运营单位等多种主体，实施单位将坚持依法办事、加强协调，确保各种利益主体平等协商，按照整体利益最大化原则达成平衡。

按照科学发展的要求，本项目的建设应做好环境保护工作，切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1、发行依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

按照国务院办公厅 2016 年 10 月 27 日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、发行计划

本次郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）收益与自求平衡专项债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	6000.00	15 年
合计	6000.00	15 年

2025 年计划发行 15 年期专项债券 6000.00 万元。

3、发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

4、品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

5、时间安排

专项债券发行时间以省政府发行安排为准。

6、上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7、兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

8、发行费

债券发行手续费为承销面值的 1%，管理费以具体发行承销协议为准。

（二）专项债券投资者保护措施

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

六、项目建设和运营方案

（一）项目建设方案

（1）基本原则

- 1) 规划引领，设计先行；
- 2) 因地制宜，分类整治；
- 3) 统筹兼顾，协同推进；
- 4) 阳光运行，公开透明；
- 5) 建管并重，共建共享。

（2）墙面屋面翻新方案

1) **屋面形式：**主要对屋面防水进行改造，并对现状太阳能热水器进行统一设置。

2) 屋面防水施工

工艺流程：原屋面清理——原防水层清理——基层找平——刷底油——阴阳角粘贴附加层——铺贴防水卷材——防水层表面清理检查——铺设挤塑板——砂浆保护层——验收签字。

3) 瓦屋面施工

拆除小青瓦屋面→确定木屋架、惊条、椽子、挂瓦条的配置→施工放线→选瓦、瓦片穿铜丝→铺设粘结层→瓦片安装、钢钉固定（自上而下）→铺设脊瓦→清理。

（3）三线改造

老旧小区三线改造主要是指供电、通讯网络、广播电视三类线路的改造。

设计依据：《城市工程管线合划范》（CB50289-2016）；
《国家建筑标准设计图集》

其它相关的规划及施工图设计资料。

设计原则：①坚持科学态度，积极采取新技术、新材料，既体现技术先进、经济合理，又要保证安全可靠。

②城市为人民生活服务、为发展生产服务，为改善城市环境、美化城市服务的方针、确定合理的方案。

管线设计：管线均采用七孔花管，管道均采用开槽法，管材均应符合中华人民共和国国家标（GB/T11836-2009），管道基础均采用砂石基础，接口采用套管对接。

检查井：弱电管道检查井采用砖砌 400×400 检查井，检查井按标准间距 40m 布置，受房屋地形限制及用户特殊需求时，可视情况适当调整。

（4）道路、停车场修补改造

1) 道路工程设计

设计依据：《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；
《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
《道路交通标志板及支撑件》（GBT23827-2009）；
《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；

《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；

《城镇道路工程施工质量验收规范》（CJJ1-2008）。

道路采用混凝土面层加铺沥青形式，水泥混凝土厚度为15~20cm（根据现场实际情况确定）。水泥混凝土的设计强度以龄期28d的弯拉强度为标准，其行车道弯拉强度为4.5Mpa，水泥采用普通硅酸盐水泥，水泥等级为P.O 42.5级，其28d抗折强度应 ≥ 6.5 Mpa。混凝土板用的碎石应质地坚硬、洁净、耐久，碎石最大粒径不得超过31.5mm。

混凝土板用的砂应采用洁净、坚硬、耐久的天然砂、机制砂或混合砂，并应符合规定级配，细度模数不应小于2.5，同一配合比用砂的细度模数变化范围不应超过0.3。

混凝土搅拌和养护用水应清洁，一般采用饮用水。混凝土板用的钢筋的品种、规格应符合国家有关标准的技术要求。钢筋应顺直，不得有裂缝、断伤、刻痕、表面油污和颗粒状或片状锈蚀应清除。混凝土配合比应保证混凝土的设计强度、耐磨、耐久和混凝土拌和物和易性的要求。混凝土的配合比，应根据水灰比与强度关系曲线进行计算和试配确定。并按抗折强度作配合比设计和强度检验。混凝土拌和物的稠度试验，采用坍落度测定。混凝土板施工结束，应及时养护，养护应根据施工情况及条件，选用湿治养护和塑料薄膜养护等

办法。

2) 停车位划线

平面布置：本项目新增停车位 896 个，所含车位均为地面停车位，主要停放小型机动车。本工程建成后将极大完善各小区内外的基础设施配套，满足项目各小区居民和周边居民停车需求。各小区停车位施划主要停放机动车，考虑车辆单位停车占地面积和进出方便，停车场按垂直式后退停车设计。本项目小型车停车位尺寸为 2.5 米×5.5 米。

产品标准：道路标线涂、漆料按要求采用热熔反光涂料，根据 GB/5768-2009、JT/T279-2016 标准。涂标线前路面应清洁，无起灰现象；所有路面标线的设置、颜色、形状符合图纸和《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）标准的规定；按业主提供的图纸和具体要求进行施划。

标线涂料，符合 JT/T280-2004 的规定。

玻璃珠符合 JT/T280-2004 的规定反光材料。玻璃珠的包装应符合下列要求：

①宜采用柔软耐磨的黄麻袋或其他纺织袋包装，里面衬以衬垫，保证在运输过程中不被污染或包装破损。

②存储在封闭包内一年的玻璃珠不应结块。

漆料或涂料以密封金属供货。每只容器清楚的标明制造单位的名称、出厂单位日期、反光性、颜色及加热时最高安

全温度或溶剂种类等，并附有产品出厂单位合格证书。

产品在运输时，防止雨淋；存放时保持通风、干燥、防止日光直接照射，并隔绝火源，夏季温度过高时，设法降温；运至工地的漆、涂料，按 GN48-89 或 GN47-89 规定的试验方法，进行抽样检验，不合格产品，不得使用。

涂料试验：

①业主可提前指示工作人员按《路面标线涂料》（JT/T280-2004）规定的试验方法，并参见上表体现的质量要求进行试验，已确定材料是否合格。并在业主指定的地段进行实地试验以便吸取经验。

②热熔涂料涂敷于路面上使用 12 个月(缺陷责任期)后应无明显退色和剥落。

③为了使施工中质量有所控制，应用湿膜厚度梳于校核道路路面的湿膜厚度，或业主同意的其他方法进行校核。

a、在湿膜涂层放在金属试件上后，立即将梳子仔细并垂直放入湿膜内。

b、将梳子量规在湿膜内稳固地保持 5-10s。然后垂直的将其取出。定出湿膜厚度梳子量规肩头覆盖着的材料。为了准确的测量湿膜厚度，湿漆必须触及量规中刻有规定厚度的尖头，而不触及刻有下一较高厚度的尖头。

3) 新老路面搭接及修复处理

新老路面搭接是采用环氧树脂植筋法，在老路面植入钢筋后再铺筑新路面，植筋采用Φ14 螺纹钢，植筋胶采用改性环氧树脂类植筋结构胶。

新老路搭接时、应先将老路边坡松动部分清除，然后将老路路基分层破除挖成台阶以利于搭接、在老路面的接头截面上冲洗干净、洒净水泥浆以利结合、基础顶面在接缝处应用玻纤格贴缝（缝两边各 50cm），新老路基搭接挖台阶处铺设土工格、以防反射裂缝。

4) 机动车充电桩设施改造

总平面布置：

各小区充电车位内按双列布置充电桩时，中间行车道宜按行驶车型双车道设置，单列布置充电桩时，行车道按形式车型双车道设置。场内道路单车道宽度不小于 3.5 米，双车道宽度不小于 6m。场内道路转弯半径按行驶车型确定，但不宜小于 9 米，道路坡度设计 5%，坡度方向向站外，道路采用新型防静电漆地面。场内道路与场外市政路网的连接要顺畅。

充电设备的布置宜靠近上级供配电设备，以缩短供电线缆长度，降低电缆的损耗，节省投资。充电桩的布置应方便观察充电区域。

充电桩配置方案：

本项目充电全部为一体式直流充电桩。

功率：60kW；工作电压：380Vac \pm 20%（输入模式：三相五线制）；额定输出电流：80A（最大输出电流 150A）；满载最大效率： \geq 95%；防护等级： \geq IP54；工作环境温度： $-25^{\circ}\text{C} \sim +55^{\circ}\text{C}$ 。

充电桩应安装在距地面至少 200mm 以上的基础上，其基础底座四周应采取密闭措施，防止小动物或雨雪等从底部进入箱体，引起短路事故。

项目详细建设方案详见可行性研究报告。

（二）项目运营方案

（1）运营主体

本项目运营主体为郎溪经济开发区管理委员会。

郎溪县住房和城乡建设局作为项目主管部门，制定运营的相关标准，规范企业提供的商品和服务，引导处理好与服务提供者和购买者的关系，合理经营，增加要素配套收益。

（2）人员配备及管理

根据可行性研究报告，本项目建成后预计需组织各类员工约为 15 人（包括 5 名管理员工、10 名普通员工），人员将主要通过市场化招聘进行选拔，并严格按岗位职责进行考核。

员工管理：建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，提高员工工作能力。对

各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗。对员工工作及时考核监督，提高员工工作积极性和员工竞争力。

（3）成本管理

项目运营成本实行预算管理，及时制定年度成本预算。运营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。严格执行节能管理。由专门人员负责日常节能工作，加强对节能管理工作人员技术业务素质的培训。加强节能计量，实行量化管理。每月进行能源消耗统计，定期对能源消耗状况进行分析，以便及时发现能源管理中的漏洞和能源使用中的问题，及时解决，杜绝能源浪费。

（4）收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（5）工程建设管理

1）质量管理

建设项目严格按照验收程序验收，不能越级验收。

由专门部门负责项目工程质量管理，审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；掌握质量动态，全面控制各分部分项工程质量；对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；质量事故及时报告和处置；督

督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；督促、检查工程材料是否符合要求。

2) 安全管理

坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，建立、健全安全生产责任制度，制定各项安全生产规章制度和操作规程，完善安全生产条件，加强安全生产监督管理，杜绝生产安全事故，做到切实保障生命和财产安全。

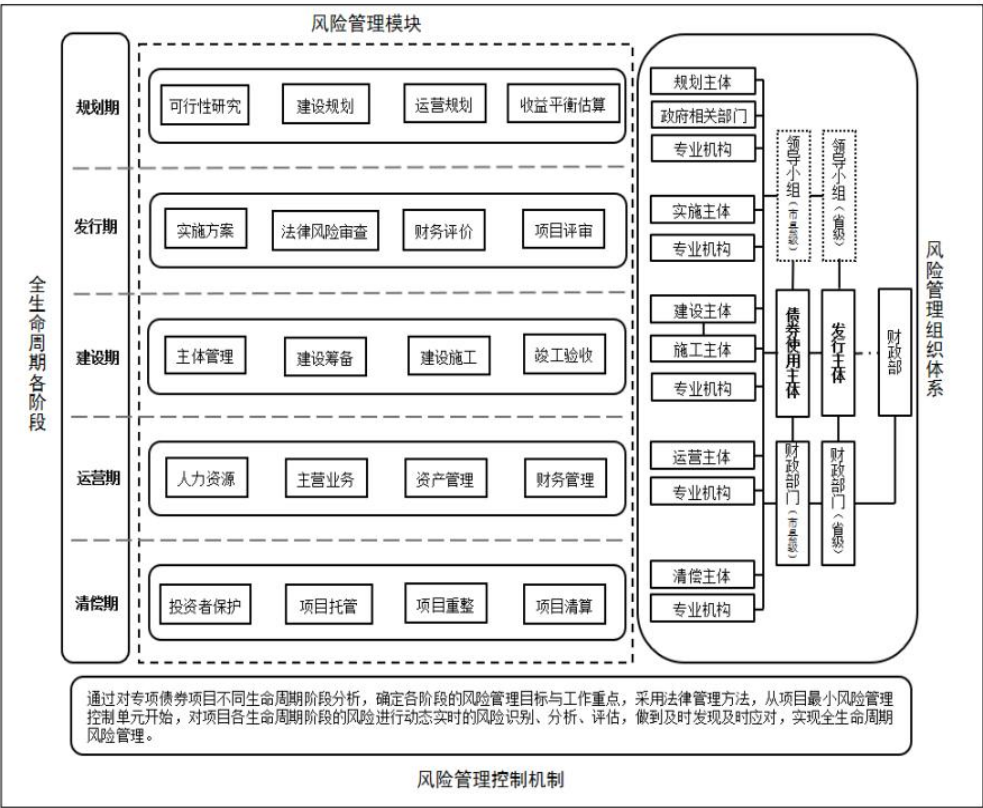
所有设施的安全性能、安全防护都不能低于国家有关部门规定标准的要求。对于相关人员必须进行专业知识及安全的培训，培养合格后方可持证上岗。

七、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求，本项目作为宣城市郎溪县重点项目，将严格执行《关于印发《郎溪县政府性债务管理办法》的通知》（详见附件）。主管部门和实施单位将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》，通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

（一）专项债全生命周期风险管理概念

1、全生命周期风险管理架构



2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

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

（1）项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

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

（2）项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

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

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收

益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

（3）项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

建设期参与主体众多，需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理，对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求，从而减少主体带给项目的决策和管理风险。

本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多，应考虑施工建设实际，将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段，再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源，抓住法律管理这条主线，围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理，牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险，确保债券项目的按时完工、质量达标。

（4）项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方

面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

（5）项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

（二）项目全生命周期的风险及应对措施

1、影响项目施工进度或运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工；本项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

因此，在施工前收集并分析宣城市气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。

2) 地形地貌方面，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处在山区或者是其他交通条件不方便的地区，地形地质条件复杂，且施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，有利于进度的控制。

(2) 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技

术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工过程中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度影响；业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的制造；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）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。

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、国家产业政策变化，及时调整策略。

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

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2、影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险

项目建设完成后，通过对项目的敏感性分析可知对停车费收入、充电桩服务费收入是比较敏感的，将直接影响投资者的收益。

对策：上述价格的选取均经认真调研与比较，价格符合当前实际水平并在保守基础上估算得出。

（2）市场风险

停车费、充电桩服务费价格的选取依据为当前政府收费文件与市场实际情况，在保守的原则下测算得出。

（3）财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，项目将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或

偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

为控制融资平衡风险，郎溪县人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

（2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，郎溪县人民政府可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、还款保障情况

（一）还款责任及保障

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

项目建设内容为统一规划，统一管理整体项目，实施单位为郎溪经济开发区管理委员会，本项目由项目实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

财政部门应当会同项目主管部门，将项目收益债券对应项目形成的基础设施资产纳入国有资产管理，加强相关资产日常统计和动态监控。

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对

应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

（三）项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

（四）资金管理方案

郎溪县人民政府、郎溪县财政局、项目建设单位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率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

1、财政部门、主管部门、项目单位及职责

根据《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)等有关规定，切实加强地方政府债券资金管理，提高债券资金使用效益，本项目将执行如下资金管理方案。

（1）财政部门及职责

本项目财政部门为郎溪县财政局，主要职责如下：

①财政部门负责根据政府综合财力、债务规模和经济发
展等因素申报年度债券发行计划，复核专项债券需求，组织
填报地方政府债务管理系统，做好专项债券额度管理、预算
管理及发行准备，编制并报人大常委会调整年度财政预算专
户管理专项债券资金和项目收益；项目所有收入全额缴入财
政部门指定的财政专户，由财政部门根据税收资料据核实后
拨到项目单位，冲减项目收益，项目收益超过专项债券存续
期间本息的部分，由财政部门按照项目资金性质返还项目单
位或缴入市国库。

②财政部门负责按照专项债务风险防控要求督促和指
导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金
安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；统筹
协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项
债券到期后，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核
项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发
行债券本息；加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本
的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，
对项目资产进行检查和盘点。

③财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单
位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有

资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（2）主管部门及职责

①本项目主管部门为郎溪县住房和城乡建设局。负责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）项目单位及职责

①本项目项目单位为郎溪经济开发区管理委员会。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定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、债券资金使用情况和项目运营情况等。

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。

2、资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金部分来源于地方财政配套资金。本项目资本金由财政部门统筹。

本项目专项债券资金由郎溪县财政局统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

3、资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本，由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、县财政，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、发改委，经发改委、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

债券本息偿付，由郎溪县财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4、预算编制及管理

项目收益债券还本支出应当根据当年到期项目收益债券规模、调入专项收入和主管部门制定的还款计划，合理预计，妥善安排，列入年度预算方案。增加举借的项目收益债券收入应当列入各级政府性基金预算调整方案。

项目收益债券利息和发行费用应当根据项目收益债券规模、利率、费率等因素合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。项目建设期内，项目收益债券利息可以先从项目资金中垫付，项目收入实现后予以归还。

项目收益债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相应预算科目。

5、债券发行与偿还

郎溪县人民政府根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

项目收益债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

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。

6、资产管理

财政部门应当会同项目主管部门，将项目收益债券对应项目形成的基础设施资产纳入国有资产管理，加强相关资产日常统计和动态监控。

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

7、绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据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，编制项目预期绩效目标，清晰反映专项债券的预期产出和效果。

开展重点项目绩效评价工作。财政部门会同项目主管部门制定自求平衡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。

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”。

8、监督管理

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检查。

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。

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。

9、还款保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

项目单位收支变动造成还本付息能力降低项目单位收支变动风险是指本项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。处理方式如下：

按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入政府综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预

算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

要求项目实施单位加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

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。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，郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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地方政府债券信息网－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）“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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）“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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

“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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

“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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

“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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）郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）施工/运营最新情况说明。

（3）“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

（4）“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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。