

# 长三角（六安）农产品批发交易市场项目

## 实 施 方 案

财政部门：六安市裕安区财政局

主管部门：安徽六安高新技术产业开发区管理委员会

项目单位：六安高新园区管理有限公司

2025年2月13日

## 情况简介

项目名称	长三角（六安）农产品批发交易市场项目
项目所属领域	仓储物流基础设施-城乡冷链等物流基础设施
项目总投资	53,950.00万元
资金来源	财政配套资金及专项债券
项目地点	本项目位于六安高新技术产业开发区境内，六安市G312与S244交叉口东北角。
主管部门	安徽六安高新技术产业开发区管理委员会
项目单位	六安高新园区管理有限公司
项目主要内容	本项目规划总占地面积约356.17亩，规划总建筑面积约23.09万平方米，包括农产品预处理区、加工区、冷链区、综合物流配送中心等划分四个功能区，主要建设包括预处理车间、加工车间、冷链库房、成品检验、综合物流配送中心以及配套用房和室外附属设施等内容。
项目建设期	2025年7月开工建设，2027年12月竣工
项目合法性	项目已完成立项批复、可研批复、用地审查意见、环评豁免说明等项目前置性手续。
拟发行债券金额	31,000.00万元
债券发行计划	2025年上半年拟发行金额为5,000.00万元，2026年下半年拟发行金额为21,000.00万元，2027年下半年拟发行金额为5,000.00万元。
拟发行债券期限	20年
拟发行债券利率	3.00%
项目收入来源	本项目收入主要包括农产品预处理车间出租收入、加工区-成品及原料库出租收入、加工区-加工车间出租收入、加工区-配套用房出租收入、冷链区-冷链库房出租收入、综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心出租收入、停车位

	收入、充电桩服务费收入。
债券存续期净收益	62,322.25万元
债券存续期本息和	49,600.00万元
本息覆盖倍数	1.26
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	良好

# 目录

一、区域情况简介 .....	1
(一) 区域情况 .....	1
(二) 项目情况 .....	5
二、项目重大经济社会效益分析 .....	8
(一) 社会效益 .....	8
(二) 经济效益 .....	8
(三) 生态效益 .....	10
三、绩效评估分析 .....	11
(一) 事前绩效评估情况 .....	11
(二) 绩效目标 .....	17
四、项目建设方案 .....	19
(一) 总体建设原则 .....	19
(二) 设计依据 .....	19
(三) 总体布局及功能分区 .....	21
(四) 工程方案 .....	25
(五) 给排水系统 .....	35
(六) 电气工程 .....	39
五、项目投资估算及资金筹措 .....	43
(一) 投资估算 .....	43
(二) 资金筹措方案 .....	48
六、项目预期收益测算 .....	49
(一) 预期收益 .....	49
(二) 债务还本付息（偿债计划）情况 .....	76
(三) 偿债指标计算 .....	77
(四) 资金测算平衡情况 .....	77
(五) 现金流量表 .....	79
(六) 敏感性分析（压力测试） .....	81
七、项目风险评估及控制措施 .....	82
(一) 风险识别 .....	83
(二) 风险估计 .....	85
八、投资者保护措施（还款保障计划） .....	87
(一) 还款保障措施 .....	87
(二) 债券资金管理方案 .....	92

## 一、区域情况简介

### （一）区域情况

#### 1、项目背景

国家发展改革委发布的《“十四五”现代流通体系建设规划》提出，要优化现代流通体系的节点布局，建设一批具有重要影响力的流通枢纽城市和流通节点城市。六安市作为长三角地区的重要节点城市之一，长三角（六安）农产品批发交易市场项目的建设，将有助于完善六安市的流通基础设施，提升六安市在长三角地区乃至全国的流通节点地位，促进区域间的商品流通和经济交流。

国家发展改革委、住房城乡建设部联合印发《长江三角洲城市群发展规划》（发改规划〔2016〕1176号），长三角城市群包括上海市、江苏省9个市、浙江省8个市、安徽省8个市纳入规划，由以上海为核心、联系紧密的多个城市组成。

为着力打造长三角区域协调发展新格局，日前，六安市正式印发《六安市推进长江三角洲区域一体化发展行动方案》（以下简称《方案》），全面融入区域协调发展新格局，着力加强协同创新产业体系建设，着力提升基础设施互联互通，着力强化生态环境共保联治，着力加快公共服务便利共享，在提升配置全球资源能力和创新策源能力，建成我国发展强劲活跃增长极进程中，融入六安元素、贡献六安力量。

根据国家、省产业发展政策，六安市加强工作部署，不断加大项目谋划力度，加快推进现代物流体系建设，力争把六安打造成为现代化的长三角区域物流基地，努力建设成为合肥都市圈的物流中心城市、皖西物流门户基地。

长三角地区是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最

强的区域之一，在国家现代化建设全局和全方位开放格局中具有举足轻重的战略地位。《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》明确提出，要推动长三角地区实现更高质量的一体化发展，提升区域整体竞争力，形成全国发展强劲活跃增长极。六安市作为长三角地区的重要组成部分，长三角（六安）农产品批发交易市场项目的建设，将有助于加强六安市与长三角其他城市的经济联系与合作，促进区域资源的优化配置和产业协同发展，推动长三角一体化战略的深入实施。

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，规划纲要强调要完善区域农产品流通体系，加强农产品批发市场等流通基础设施建设，提升农产品流通效率和质量。长三角（六安）农产品批发交易市场项目的规划总占地面积约 356.17 亩，规划总建筑面积约 23.09 万平方米，包括预处理区、加工区、冷链区、综合物流配送中心等四个功能区，能够有效满足农产品的预处理、加工、储存、交易和配送等需求，提升农产品流通的组织化和专业化水平，符合规划纲要对农产品流通体系建设的要求。

《安徽省“十四五”推进农业农村现代化规划》提出的“皖西农产品加工集聚区”建设目标，安徽省在“十四五”期间大力推进农业农村现代化，提出了建设“皖西农产品加工集聚区”的目标。六安市作为皖西地区的重要城市，承担着农产品加工集聚区建设的重要任务。长三角（六安）农产品批发交易市场项目的建设，将与“皖西农产品加工集聚区”建设目标相契合，为农产品加工企业提供配套服务，促进农产品加工产业的集聚发展，推动安徽省现代农业的发展。

六安市是国家级现代农业示范区，具有良好的农业发展基础和区位优势。六安市距离合肥新桥机场仅 80 公里，交通便利，且通过高速公路等交通网络，能够在 3 小时内覆盖长三角主要城市。长三角（六

安)农产品批发交易市场项目的建设,将充分利用六安市的区位优势,打造一个辐射长三角地区的农产品集散中心,促进农产品的快速流通和销售。六安市正在积极创建国家级农业科技园区,对产业载体的需求日益迫切。长三角(六安)农产品批发交易市场项目的建设,将为农业科技园区提供重要的产业载体,促进农业科技成果转化和应用,推动农业科技创新和产业升级,提升六安市农业科技园区的建设水平和竞争力。

## 2、区域基本情况

六安市,别称“皋城”“皖西”,中国安徽省下辖地级市,位于安徽省西部,大别山北麓,长江三角洲西翼,毗邻省会合肥市,地势西南高峻,东北低平,呈梯形分布,属于北亚热带向暖温带转换的过渡带,总面积15451.2平方千米。截至2023年末,六安市常住人口434.3万人。六安之名始于汉武帝,取衡山国内六县、安风、安丰等县首字,别衡山国为六安国,兼有“六地平安,永不反叛”之意,因舜封皋陶于六,故后世称六安为皋城;六安是著名的革命老区,被誉为红军的摇篮,将军的故乡,自然人文环境主要体现在其“襟江带淮”的区域特色、“承东接西”的地理位置与“山环英霍”的秀美风光;淠河和淠河总干渠流经市区20余千米,形成2.5万亩水面、5000亩两岸绿地的城市生态带,境内自然和人文景观众多,拥有国家4A级以上景区26家(其中5A级2家),全国红色旅游景点景区9个,省级红色旅游景点景区15个,国家全域旅游示范区2个,省级旅游度假区3个。2023年,被评为三线城市。2024年,六安市实现地区生产总值2307.5亿元,按不变价格计算,同比增长5.4%。

裕安区,隶属安徽省六安市。位于安徽省中西部,大别山东北麓,江淮之间,六安市区以西,东接金安区,北接霍邱县,南接霍山县,

西与金寨县、叶集区接壤，总面积1926平方千米。截至2023年6月，裕安区辖3个街道、12个镇、7个乡。截至2023年末，裕安区常住人口92.1万人。

3、区域经济及财政收支情况

裕安区经济及财政收支情况表

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份	2022 年	2023 年	2024 年
项目			
地区生产总值（亿元）	339.00	358.31	390.77
地区生产总值增速（%）	1.10	6.60	5.00
第一产业（亿元）	48.94	48.96	50.62
第二产业（亿元）	100.17	106.30	101.40
第三产业（亿元）	189.89	203.05	238.75
产业结构			
第一产业（亿元）	14.40	13.60	12.95
第二产业（亿元）	29.60	29.70	25.95
第三产业（亿元）	56.00	56.70	61.10
社会消费品零售总额（亿元）	203.10	219.80	228.04
城镇居民人均可支配收入（元）	44,118.00	46,677.00	48,310.00
农村居民人均可支配收入（元）	18,458.00	20,047.00	21,426.00
房地产开发投资（亿元）	92.78	59.94	36.64
商品房销售面积（万平方米）	76.46	71.35	55.81
商品房销售额（亿元）	45.16	42.61	27.07
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
年份	2022 年	2023 年	2024 年
项目			
一般公共预算收入	15.0857	16.0238	16.0341
一般公共预算支出	63.4899	69.4284	67.4648
地方政府一般债券收入	3.4040	4.2012	3.7212
地方政府一般债券还本支出	2.0997	3.2482	2.4550
转移性收入	38.8899	43.2293	43.9430
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	6.6547	4.3661	2.7830
政府性基金支出	12.1182	11.4947	11.9196
地方政府专项债券收入	7.3900	8.1695	24.9923



地方政府专项债券还本支出	0.4181	0.8736	19.2423
<b>(三) 近三年国有资本经营预算收支</b>			
国有资本经营收入	8.8500	11.3384	4.6257
国有资本经营支出	3.9580	0.0064	0.0000

## (二) 项目情况

### 1、参与主体

#### (1) 主管部门

本项目主管部门是安徽六安高新技术产业开发区管理委员会，主要职责包括负责开发区总体规划、详细规划和各专业规划的编制、论证和报批工作。拟定开发区建设项目计划，参与入区项目的可行性研究、论证、审查和签约工作。负责人区项目的选址、定点和规划审查工作，协助建设部门核发相关土地征用手续。负责建设工程的规划放线、验收工作，参与建设工程质量、安全等检查监督工作。负责区内基础设施、公共设施、文明创建等建设和管理工作。

名称	安徽六安高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	1134140379187108X9
注册地址	安徽省六安市裕安区双创大厦

#### (2) 项目单位

本项目单位是六安高新园区管理有限公司，主要负责园区的整体规划、布局以及日常管理工作，确保园区各项设施完善、功能齐全，为入驻企业提供良好的生产和经营环境。

名称	六安高新园区管理有限公司
统一社会信用代码	91341503MA8PBYRF18
登记机关	六安市裕安区市场监督管理局
机构类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	安徽省六安市裕安区城南镇双创大厦 18 楼

## 2、项目基本情况

(1) 项目名称：长三角（六安）农产品批发交易市场项目

(2) 项目区位：本项目位于六安高新技术产业开发区境内，六安市 G312 与 S244 交叉口东北角。

(3) 项目建设内容和规模：

本项目规划总占地面积约 356.17 亩，规划总建筑面积约 23.09 万平方米，包括农产品预处理区、加工区、冷链区、综合物流配送中心等划分四个功能区，主要建设包括预处理车间、加工车间、冷链库房、成品检验、综合物流配送中心以及配套用房和室外附属设施等内容。

具体建设内容如下：

项目主要经济技术指标一览表

序号	项目名称	数值	单位
	长三角（六安）农产品批发交易市场项目		
一	农产品预处理区		
1	用地面积	39977	m2
2	总建筑面积	27530	m2
2.1	预处理车间	27530	m2
3	容积率	1.6	
4	建筑占地面积	19850	m2
5	建筑密度	49.7	%
6	绿地率	7.8	%
7	停车位	22	个
二	冷链区		
1	用地面积	23482.00	m2
2	总建筑面积	24080.00	m2
2.1	冷链库房	24080	m2
3	容积率	1.8	
4	建筑占地面积	11080	m2
5	建筑密度	47.2	%
6	绿地率	7.9	%
7	停车位	15	个
三	综合物流配送中心		
1	用地面积	95366.00	m2

2	总建筑面积	88463.00	m2
2.1	农产品交易中心	85295	m2
2.2	物流配送中心	3168	m2
3	容积率	1.8	
4	建筑占地面积	43667	m2
5	建筑密度	45.8	%
6	绿地率	8.1	%
7	停车位	134	个
四	加工区		
1	用地面积	78977	m2
2	总建筑面积	90855	m2
2.1	成品及原料库	16829	m2
2.2	加工车间	61236	m2
2.3	配套用房	12790	m2
3	容积率	1.4	
4	建筑占地面积	40869	m2
5	建筑密度	51.7	%
6	绿地率	8.2	%
7	停车位	52	个

#### (4) 项目建设期和运营期：

本项目拟于2025年7月开工建设，2027年12月竣工，计划于2028年1月开始运营。

#### (5) 已完成的前期工作

序号	报批手续
1	立项批复
2	可行性研究报告的批复
3	用地审查意见
4	环评豁免说明

## 二、项目重大经济社会效益分析

### （一）社会效益

长三角（六安）农产品批发交易市场项目的社会效益主要体现在以下几个方面：

#### 1、增强农产品流通效率

项目通过构建一站式的农产品交易和物流平台，集农产品交易、仓储物流、冷链、信息服务于一体，将减少农产品的中间流通环节，降低交易成本，提高流通效率。同时项目的发展将吸引大量的民间投资进入农产品流通领域，进一步推动相关产业的发展和升级。

#### 2、优化农业产业结构

项目通过引入现代化的农产品交易和物流体系，将推动农业产业结构的优化升级，引导农业生产向规模化、集约化、标准化方向发展。通过优化产业结构，提高农产品的品质和附加值，项目将提升农业的综合竞争力，使六安及周边地区的农产品在市场中占据更有利的地位。

#### 3、增强区域影响力

项目的建设和运营将提升六安高新技术产业开发区及周边地区的城市形象，增强区域的知名度和影响力。项目通过构建现代化的农产品交易和物流平台，将促进六安及周边地区与其他地区的经济合作和交流，推动区域经济的一体化发展。

### （二）经济效益

长三角（六安）农产品批发交易市场项目的经济效益主要体现在以下几个方面：

#### 1、提升农产品交易效率与规模

项目的建设将极大提升农产品的交易效率与规模。项目通过构建现代化的农产品交易平台，采用先进的交易系统和信息化手段，使得

农产品的买卖信息能够快速、准确地传递，大大缩短了交易周期。同时，该市场作为一个集中的交易场所，能够吸引大量的生产商、批发商和零售商参与，从而形成一个规模庞大、品种齐全的农产品交易市场。这不仅增加了农产品的交易量，也提高了市场的活跃度和竞争力，为农产品产业的持续发展提供了有力支撑。

## 2、创造就业机会

项目的建设和运营将为六安高新技术产业开发区及周边地区创造大量的就业机会。从农产品的种植、采摘、加工到仓储、物流、销售等各个环节，都需要大量的劳动力参与。这将为当地居民提供更多的就业机会，缓解就业压力。同时，随着项目的不断发展壮大，相关产业的收入水平也将逐步提高，为当地居民带来更加稳定的经济来源。这将有助于提升当地居民的生活水平，促进社会的和谐稳定。

## 3、带动相关产业发展

项目的建设和运营将有效带动相关产业的发展。一方面，项目的实施将促进农产品加工、包装、配送等产业链上下游环节的发展，形成完整的产业链条。另一方面，项目的成功运营将吸引更多的农业企业、物流企业和科技企业入驻，形成产业集群效应，进一步推动区域经济的发展。这将为六安及周边地区创造更多的就业机会，提高当地居民的收入水平，促进区域经济的繁荣。

## 4、推动农业现代化进程

项目的建设实施将有力推动农业的现代化进程。项目通过引入现代农业技术和管理理念，提高农业生产的智能化、自动化水平，降低生产成本，提高生产效率。同时，项目还通过优化农业生产结构，推动农产品的标准化、品牌化发展，提高农产品的附加值和市场竞争力。这将有助于提升农业的整体效益，促进农业的可持续发展。

### （三）生态效益

长三角（六安）农产品批发交易市场项目的生态效益主要体现在以下几个方面：

#### 1、促进绿色农业生产

该项目的建设将推动六安市及周边地区的农产品向标准化、规模化、绿色化方向发展。为了满足市场需求，农民和农业生产企业将更加注重农产品的品质 and 安全性，采用更加环保的农业生产方式，减少化肥和农药的使用，从而保护土壤和水源，提高农产品的生态价值。

#### 2、提升农产品附加值

长三角（六安）农产品批发交易市场项目将提升农产品的附加值，通过品牌化、包装化等方式增加农产品的市场竞争力。这将激励农民和农业生产企业更加注重农产品的品质和特色，推动农业向更高层次发展。

#### 3、优化资源配置

项目的实施在优化资源配置方面发挥着至关重要的作用，这对于促进农业可持续发展具有深远影响。项目通过构建一个高效、集中的农产品交易平台，不仅整合了六安市及其周边地区的农产品资源，还促进了农业产业链上下游的紧密衔接，有助于减少农业资源的浪费。

### 三、绩效评估分析

#### （一）事前绩效评估情况

##### 1、项目实施必要性、公益性和收益性

###### （1）必要性

###### 1) 项目建设符合政策导向与区域发展战略的高度契合

根据《六安市打造长三角绿色农产品生产加工供应基地实施方案》，六安市明确提出“5年内全市50%以上的绿色农副产品销往长三角地区”，并构建“长三角3小时鲜活农产品物流圈”。本项目规划的冷链区、综合物流配送中心，直接服务于这一目标，通过现代化冷链设施降低损耗率、提升运输效率。此外，六安市正推进与沪苏浙地区在农业产业链、供应链上的深度融合，项目建成后将作为跨区域合作的物理载体，承接长三角农产品供应链外溢需求。《六安市城市商业网点规划（2021-2035）》强调农产品批发市场需向“展贸化、物流化、绿色化”转型，本项目规划的预处理车间、冷链库房、检验中心等模块，与政策中“现代综合服务平台型市场”定位完全契合。同时，项目占地面积大，远超现有同类设施规模，可支撑未来10年区域农产品集散需求。

###### 2) 项目建设是区域经济深度融入长三角一体化高质量发展需求

六安市农业资源丰富，但缺乏高效流通平台。六安市是重要的特色农产品产区，拥有茶叶、蔬菜、水果、中药材、小龙虾、皖西白鹅等特色农产品。然而，目前六安市的农产品流通主要依赖于分散的小型市场和传统的流通渠道，缺乏一个集中的、现代化的批发交易市场，导致农产品流通效率低下，损耗率高。通过建设长三角（六安）农产品批发交易市场，能够整合六安市及周边地区的农产品资源，形成规模化、集约化的流通平台，提升农产品的流通效率和市场竞争力。

提升区域经济辐射能力。长三角地区是我国经济最发达的区域之一，对农产品的需求巨大。六安市地处长三角经济圈的辐射范围内，建设农产品批发交易市场能够使六安市更好地融入长三角经济圈。项目建成后，将成为服务长三角乃至全国的重要农产品集散地，预计辐射服务人口近1000万人，农产品交易量约1万吨/天。这将极大地提升六安市在区域经济中的地位和影响力，促进区域经济的协同发展。

3) 项目建设是推动乡村振兴战略实施，促进农民增收和产业发展

国家和地方政府高度重视农产品流通体系建设，出台了一系列支持政策。例如，国家鼓励农产品批发市场转型升级，完善冷链设施设备，支持农产品冷链物流基础设施建设。六安市政府也将该项目纳入“十四五”规划，作为推动农业现代化和乡村振兴的重要项目。这为项目的建设提供了有力的政策保障。该项目将依托六安市丰富的农产品资源和长三角地区的市场优势，打造国内一流、国际先进的农产品资源配置中心。这将为项目的发展提供广阔的市场空间。

农产品批发交易市场的建设将为当地农民提供更广阔的销售渠道，减少中间环节的利润截留，提高农民的收入水平。通过与大型采购商和零售商的直接对接，农民能够更好地掌握市场信息，调整种植和养殖结构，提高农产品的附加值。这将有助于增加农民收入，改善农民生活条件。农产品批发交易市场的建设是乡村振兴战略的重要抓手，能够带动农村产业融合发展，促进农村经济的繁荣。项目将推动农产品加工、冷链物流、电商等产业的发展，延长农业产业链，增加就业岗位。这将为乡村振兴注入强大动力，推动农村基础设施建设和公共服务水平的提升。



## （2）公益性

### 1）促进农产品流通与供应稳定

该项目作为农产品批发交易市场，能够有效连接农户与消费者，确保农产品从产地到市场的顺畅流通。这有助于减少中间环节，提高农产品流通效率，从而降低农产品成本，使消费者能够以更合理的价格购买到优质农产品。通过建设预处理区、加工区、冷链区、综合物流配送中心等功能分区，该项目能够确保农产品的储存、加工和运输等环节得到有效管理，从而保障市场供应的稳定性。在紧急情况下，如自然灾害或突发事件导致农产品供应紧张时，该项目可以作为重要的应急储备和调配中心，确保农产品市场的平稳运行。

### 2）推动农业产业升级与农民增收

通过加工区、冷链区等设施的建设，该项目能够对农产品进行深加工和冷藏保鲜处理，提高农产品的附加值。这有助于增加农户的收入，提升农业产业的竞争力。项目将引入现代化的农业技术和管理模式，推动农业产业的转型升级。通过示范效应和技术培训等方式，该项目将带动周边地区农业现代化的进程。

### 3）助力乡村振兴与绿色发展

该项目的建设将促进周边地区农业产业的发展和农民的收入增加，有助于推动乡村振兴战略的实施。通过优化农业产业结构、提高农产品质量和附加值等方式，该项目将为乡村振兴提供有力支撑。在建设和运营过程中，项目将注重环保和可持续发展。通过采用节能降耗、减少废弃物排放等措施，该项目将降低对环境的影响，促进绿色农业的发展。

### （3）收益性

本项目总投资 53,950.00 万元，项目资本金为 22,950.00 万元（约占项目建设总投资的 42.54%），为财政资金；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 31,000.00 万元（约占项目总投资的 57.46%），2025 年上半年拟发行金额为 5,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 21,000.00 万元，2027 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

本项目收入主要包括农产品预处理车间出租收入、加工区-成品及原料库出租收入、加工区-加工车间出租收入、加工区-配套用房出租收入、冷链区-冷链库房出租收入、综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。债券存续期内预计项目运营净收益为 62,322.25 万元，需偿还债券本息 49,600.00 万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为  $1.26 > 1.20$ 。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自求平衡。有一定收益性。

### 2、项目投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复、用地审查意见、环评豁免说明等项目前置性手续等前期资料。

### 3、项目资金来源和到位可行性

#### （1）资金来源合规性

资金来源为专项债券和财政配套资金解决，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

#### （2）资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

#### （3）债券资金投入可行性

1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数 1.26，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

#### 4、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 89,059.37 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金 31,000.00 万元，债券利息 18,600.00 元，债券存续期本项目可产生运营净收益 62,322.25 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

#### 5、债券资金需求合理性

##### (1) 融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为 3.00%，债券期限 20 年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上 LPR 利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

##### (2) 债券资金规模需求合理性

本项目总投资额为 53950.00 万元，项目资金来源如下：项目资本金为 22,950.00 万元（约占项目建设总投资的 42.54%），为财政资

金；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 31,000.00 万元（约占项目总投资的 57.46%）。同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 62,322.25 万元，运营期债券还本付息总额 49,600.00 元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.26，覆盖倍数大于 1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

## 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目于 2025 年 7 月份启动建设，当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

### （2）过程控制有效性

1) 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

2) 业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

3) 项目设立了相关的管控措施和机制，制定与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

### （3）偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措施，在本方案中第七章对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

## 7、绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

## （二）绩效目标

项目支出绩效目标表					
项目名称		长三角（六安）农产品批发交易市场项目		使用领域	农产品批发市场
主管部门		安徽六安高新技术产业开发区管理委员会		项目单位	六安高新园区管理有限公司
项目属性		<input type="checkbox"/> 以前年度延续性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 2025 年新增项目			
项目期限		2025 年 7 月-2027 年 12 月			
项目拟投资数（万元）		项目资金总额：53,950.00 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.专项债券 31,000.00 万元			
		2.财政配套资金 22,950.00 万元			
总体目标	目标 1：完善产业链，促进农产品生产、加工、销售等环节的紧密衔接，形成完整的产业链条；推动农产品加工产业的转型升级，提高农产品的附加值和市场竞争力。				
	目标 2：构建高效的农产品物流网络，降低物流成本，提高物流效率。拓展农产品的销售渠道，实现农产品的多元化销售，提高农产品的市场占有率。				
	目标 3：建立成一个集农副产品批发、交易、物流、仓储等多功能于一体的大型综合市场。通过市场的建设和运营，提升六安及周边地区农产品在长三角乃至全国市场的知名度和影响力。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：工程费用支出	不超过项目投资估算 47200.94 万元	5 分
			指标 2：工程建设其他费用	不超过项目投资估算 2,458.56 万元	5 分
		社会成本指标	指标 1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5 分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3 分
			指标 2：废水排放浓度	pH6~9	3 分
		产出指标	数量指标	指标 1：冷链库房建设面积	24080 m²
	指标 2：综合物流配送中心			88463 m²	5 分
	质量指标		指标 1：工程质量监督情况	100%	5 分
			指标 2：建设成果验收通过率	100%	5 分
	时效指标		指标 1：项目完工及时率	100%	5 分

			指标 2: 项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目收入	符合当地同类型项目的收入水平	5 分
			指标 2: 项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后, 仍有现金结余	4 分
			指标 3: 100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1: 增强农产品流通效率	通过构建一站式的农产品交易和物流平台, 集农产品交易、仓储物流、冷链、信息服务于一体, 将减少农产品的中间流通环节, 降低交易成本, 提高流通效率。	5 分
			指标 2: 优化农业产业结构	通过引入现代化的农产品交易和物流体系, 将推动农业产业结构的优化升级, 引导农业生产向规模化、集约化、标准化方向发展。	5 分
			指标 3: 增强区域影响力	通过构建现代化的农产品交易和物流平台, 将促进六安及周边地区与其他地区的经济合作和交流, 推动区域经济的一体化发展。	5 分
		生态效益指标	指标 1: 促进绿色农业生产	项目的实施有助于推动六安市及周边地区的农产品向标准化、规模化、绿色化方向发展。	5 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

## 四、项目建设方案

### （一）总体建设原则

- 1、因地制宜，全面规划，滚动发展；
- 2、严格遵守和执行国家现行方针政策和技术标准、规范，力求技术先进、安全可靠；
- 3、适应土地开发与建设实际，有利于分期开发，正确处理规划中社会效益与经济效益、超前性与操作性之间的关系。将土地资源、项目资源以效益优化原则进行优化配置，形成社会、经济、环境协调发展；
- 4、坚持适度超前和可持续发展的原则，切实保护好人文、自然旅游资源和自然生态环境；
- 5、项目区内功能分区应明确，室外场地和道路布置应便于展示、人员集散和货物装卸运送；
- 6、满足政府规划部门规定的各项规划指标；
- 7、在满足总体规划原则的同时，各子项目的设置注重以科技为先导并保持相对独立性，便于项目的设置和实施运营。

### （二）设计依据

#### 1、 建筑设计：

《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）

《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2010）

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）

《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）

《公共建筑节能设计标准》（DB34/5076-2017）

#### 2、结构设计：

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）  
《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）  
《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）  
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015 年版）  
《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）  
《混凝土结构耐久性规范》（GB50476-2008）  
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）

### 3、给排水：

《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 年版）  
《室外给水设计标准》（GB50013-2018）  
《室外排水设计规范》（GB50014-2021）  
《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）

### 4、电气：

《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）  
《低压配电设计规范》（GB50054-2011）  
《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）  
《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）  
《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2007）  
《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）  
《20KV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）  
《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）  
《民用闭路监视电视系统工程技术规程》（GB50198-2011）

### 5、暖通：

《民用建筑采暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）  
《民用建筑空调设计》（第二版）



《暖通空调系统设计手册》

## 6、消防：

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）

## （三）总体布局及功能分区

### 1、总体布局

项目结合当地的发展诉求和地方特色、基础产业等，规划形成“一园四区”的总体发展格局。包括农产品预处理区、加工区、冷链区、综合物流配送中心等划分四个功能区，主要建设包括预处理车间、加工车间、冷链库房、成品检验、综合物流配送中心以及配套用房和室外附属设施等内容。具体功能布局见下图。



图 4-1 总平面布置图

该区临主干交通要道，建筑布置已避开高压线，其下仅设置停车

场。南侧和东侧为主要入口，为城市主干道，对于园区货物的运输进出较为便捷。

## 2、道路交通组织

建筑外道路为园区同意统一规划，园内车流遵循“通而不畅，顺而不穿”的原则，保证交通安全，尽量减少人车相互干扰。园区通过人车局部分流、道路分级组织的原则来组织交通流线。

结合规划布局整体采用人车分流的交通组织方式，既能保证各自车辆流线的独立性，又能保证其有效性。四周城市道路为园区提供了便利的交通条件，场地主入口设于城市次干道对城市的交通影响较少。

规划设计在地块外围设置环形道路，使内部步行系统更加完整，同时为保证每栋建筑的可达性，在环道内部增加贯穿场地的车行、人行分离交通路径。车行货物在进场地后都可方便地进出并装卸货物，步行的职工也可以经过步行场地进入各自的场所。行人和机动车的分流充分保证了内部交通组织的有效性和便捷性，避免了互相干扰。

(1) 道路系统：本项目道路系统的布置应使运输车辆和消防车辆能够到达每个建筑，形成环形路网。园区内部道路划分为三个等级道路，主干道宽 30—40 米，次干道宽 6 米，所有等级道路均可作为消防车道使用。考虑到物流中心内部交通流并不繁忙，可以将道路和仓库装卸作业场地按相同高程设计，便于集卡车辆倒车、调头以及靠泊装卸月台，但是这样会影响道路通行能力，故进行道路设计的时候，应适当提高设计标准，预留一定的通行能力。本项目场地道路级别均按照大型车辆双向通行需求设置。

园区内每个建筑单体周边的环形道路路宽均 $\geq 24\text{m}$ 。转弯半径不小于 15m，部分仅限消防车通行的道路转弯半径设计为 12m。不满足消防车辆的道路转弯处均设置回车场或者其直接与回车场相连，可满足

足大型消防车辆回转的需求。

根据道路通行能力计算，一般物流中心区内主干道单车道通行能力约为 900pcu/h。考虑到物流中心内部交通流并不繁忙，可以将道路和仓库装卸作业场地按相同高程设计，便于集卡车辆倒车、调头以及靠泊装卸月台，但是这样会影响道路通行能力，故进行道路设计的时候，应适当提高设计标准，预留一定的通行能力。本项目场地道路级别均按照大型车辆双向通行需求设置。

(2) 静态交通：机动车停车方式采用集中布置与路边停靠相结合的方式，充分考虑大型货车、小型车辆、非机动车（包括自行车和电动自行车）的停车需求，分区设置。依据《六安市控制性详细规划通则》，办公类 0.8—1.0 个/100 m<sup>2</sup>建筑面积，工业类建筑 0.1—0.5 个/100 m<sup>2</sup>建筑面积。

(3) 机动车停车方式采用集中布置与路边停靠相结合的方式，充分考虑大型货车、大型客车、小型车辆、非机动车（包括自行车和电动自行车）的停车需求，分区设置。考虑到汽车通行对园区的不利影响，规划在靠近各园区入口处设置集中停车场，方便快捷停车，减少交通干扰。由于园区生产的特性，重点设置货车停车场地。在办公区处设置非机动车棚。停车位布局处均铺设植草砖，结合停车位周边灌木和乔木设置，尽可能将停车位与绿化结合，以减少地面停车位对景观的影响，配建 20%新能源车充电桩。

(4) 停车需求分析：根据停车位配比，机动车停车位 348 个，其中货车停车位占 80%。进出道路规划是指车辆自厂区外面进入月台区，而后停靠月台的道路规划，以及货车停靠方向规划。进出和环绕厂区外围的道路宽度与道路是单向或双向交通有关。

(5) 物流装卸需求分析：在进出货月台的作业空间包含两部分：

(a) 月台高度调整板的空間，以便能進出貨車。月台高度調整板所需空間大小與其形式及月台高度與貨車床台的高度差有關。一般，暫時可攜式調整板占 3~7 英尺 (0.9~1 m) 的空間。永久式高度調整板占 4~10 英尺 (2~3.0 m) 的空間。

(b) 作業通道以便能進出搬運車輛載貨至暫存區，作業通道的寬度與裝卸貨使用的搬運車輛形式有關。使用手動托板車所需的作業通道寬度大約是 6~8 英尺 (2~4 m)。動力叉車（堆高機）所需之作業通道寬度大約是 8~15 英尺 (4~5 m)。此作業通道更加只適用於裝卸貨使用，不能做倉庫之主要通道來規劃的。

#### (6) 進出貨暫存區

進出貨暫存區主要是用於倉庫與貨運公司（貨車司機）對於物品控制轉移的暫時管理位置，其包括下列兩個區域。

##### (a) 進貨部分

在進貨部分，此暫存區可允許物品的快速解手，減少貨車在月台的停留時間，以提高貨車停靠的數量。一旦貨車卸貨完成，可在此暫存區內辦理登記及貨品檢查的工作。

##### (b) 出貨部分

在出貨部分可在此暫存區內累積欲出貨的物品，以確保正確的貨品在出貨貨車到達時，快速地出貨至所要的正確客戶處。充足的暫存區空間對於進出貨有效率地作業非常重要。所以暫存區的大小與單元載荷物品的特性，出貨或進貨量，以及對於進出貨品到達及離開時間控制的程度有關。計算所需空間，須將揀取的物品轉換成體積（材積），並建立轉換係數，使單位重量可轉換成多少體積。但並非所有物料都是很容易堆垛（堆棧），因此必須提供額外的空間，使貨品能以貨車或配送區域來分隔分類存放，以方便存取。在一般的情況下，是將已

完成的货品体积乘以 5~3 个系数，以得到所需要的总体积。而暂存区面积大小可由全部储存体积除以堆垛（堆栈）高度即得到暂存区面积。

### 3、竖向设计

路面排水坡向，应基本顺道路合成纵坡向。绿地标高可比道路高 10 厘米左右，绿地坡度取 0.5%~1.0%之间。基地道路与城市道路相接时，原则考虑路拱横坡影响，路拱横坡取 1.5%。硬地坡度取 1.5%，并高出路面 15 厘米。

### 4、无障碍设计

区块内的公共建筑考虑了无障碍设计，为残疾人的活动和出行提供方便。园区及建筑主要出入口均设残疾人坡道，建筑内部设计严格按照有关规定。

## （四）工程方案

### 1、建筑工程

#### （1）设计技术要求

设计过程中，应采用技术经济合理、安全可靠、有利于体现整个区域的现代化智慧物流的设计方案。建筑设计贯彻统一、美观与协调，色彩与周围的环境相协调，同时需与最终的定位保持一致。

#### （2）设计依据

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）

《工程建设标准强制性条文》（2013 年版）

《工程测量规范》(GB50026-2007)

《建筑工程施工施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）

《建筑基础工程施工质量验收规范》(GB 50202-2018)

《建筑施工土石方工程安全技术规范》(JGJ/T180-2009)

《冷库设计标准》(GB50072-2021)

其他有关设计规范及规定

### (3) 建筑设计

#### 1) 车间、交易市场、原料库等

主体为丙二类物流建筑。为钢结构框架结构。

防火设计：库区部分按物流建筑设计每层设置 2 个小于 4800m<sup>2</sup> 的防火分区，防火分区面积及最大占地面积均能满足规范要求。各单体建筑安全疏散与防火间距均能满足规定。耐火等级一级，所有建筑构件均采用不燃烧体材料，耐火极限满足耐火等级为一级的规定。物流及配送中心建筑平面布置上货运入口与货运出口分开设置，避免货流的交叉干扰，从而能更好地为企业服务。仓库内配备有智能化物流管理系统满足仓储物流企业生产使用。

#### 2) 配套用房

混凝土框架结构。

其建筑形态等主要公共建筑从当地的建筑组团形式与建筑特征为核心出发，均为框架结构，将建筑设计成组团形式，既满足城市肌理，又能丰富建筑立面，消减建筑体量。内设置独立小庭院，使各功能空间朝向绿意盎然，辅以简洁建筑立面。耐火等级二级，火灾危险等级丙类，要适应信息化建设的要求，根据办公自动化及安全、保密等要求综合布线、预留接口，通信与计算机网络设施应满足工作需要。建筑应设置门禁、报警、监视监控等安防系统。凡是有水的房间（卫生间、厕所）地面，楼面必须做好排水坡，排水坡度不小于 1%，坡向一般从门口向地漏。建筑围护结构应满足保温、隔热、温湿度控制、

防潮、防水等。

### 3) 冷库设计

冷链仓储为两层建筑，建设低温冻品冷库和蔬果气调库。

内层选用隔热保温材料，达到二级冷库标准。气调库作为产地仓储供应链系统重要组成部分，随农户需求进行模块化组合，可以依据销售预测或订单，让果蔬分期分批成熟，依据大数据建立分产区、分农户、分地块的果蔬品质图谱，为科学种植提供信息支持。

库内氧气和二氧化碳气的浓度调节到适量值，呼吸的抑制作用增强，储存期就可以延长。气调库的气密性是关键技术。气调库的观察窗、气密门、保温材料及其与地面的连接方式对库体的气密性影响巨大。因此，空气压力平衡袋、安全阀等是气调库运行的必要保障技术。

此外，还需要加湿、吸氧、制氮、除二氧化碳、除乙烯等自动分析控制技术。

表 4-1 冷间的设计温度和相对湿度

序号	冷间名称	室温(℃)	相对湿度(%)	适用食品范围
1	冷却间	0~4	—	肉、蛋等
2	冻结间	-23~-18	—	肉、禽、兔、冰蛋、蔬菜等
		-30~-23	—	鱼、虾等
3	冷却物 冷藏间	0	85~90	冷却后的肉、禽
		-2~0	80~85	鲜蛋
		-1~1	90~95	冰鲜鱼
		0~2	85~90	苹果、鸭梨等
		-1~1	90~95	大白菜、蒜薹、洋葱、菠菜、香菜、 胡萝卜、甘蓝、芹菜、茼蒿等

序号	冷间名称	室温(℃)	相对湿度(%)	适用食品范围
3	冷却物 冷藏间	2~4	85~90	土豆、橘子、荔枝等
		7~13	85~95	菜椒、菜豆、黄瓜、番茄、菠萝、柑橘等
		11~16	85~90	香蕉等
4	冻结物 冷藏间	-20~-15	85~90	冻肉、禽、副产品、冰蛋、冻蔬菜、冰棒等
		-25~-18	90~95	冻鱼、虾、冷冻饮品等
5	冰库	-6~-4	—	盐水制冰的冰块

冷库库房采用金属面绝热夹芯板等轻质复合夹芯板做保温隔热围护时，夹芯板芯材的燃烧性能不应低于 B1 级，且 B1 级芯材应为热固性材料。

建筑外围护结构的外墙及顶棚采用内保温隔热系统时，保温隔热材料的燃烧性能不应低于 B1 级。隔热材料表面应采用不燃性材料做保护层。

制冷机房的控制室应采用耐火极限不低于 3.00h 的防火隔墙隔开，隔墙上的观察窗应采用固定甲级防火窗，连通门应采用开向制冷机房的甲级防火门；变配电所与氨制冷机房或控制室贴邻共用的隔墙应采用防火墙，该墙上应只穿过与配电有关的管道、沟道，穿过部位周围应防火封堵。

载冷剂使用温度低于-5℃时，宜采用二氧化碳；二氧化碳制冷系统运行过程中无法保障工作压力小于系统设计压力时，应配置辅助制冷机组，辅助制冷机组的蒸发温度与其控制的二氧化碳压力对应饱和温度的温差不宜大于 10℃，制冷量应大于二氧化碳系统的漏热量。制冷系统内的中间冷却器、液体分离器、油分离器、冷凝器、冷凝—蒸发器、贮液器、低压循环贮液器、制冷剂循环泵、集油器、空气分



离器、干燥—过滤器应通过设计或校核计算确定，并应与制冷系统内相应制冷压缩机（制冷压缩机组）、蒸发器的运行参数匹配。

对于冷凝温度运行范围有严格要求的制冷系统，冷凝器排热量应能够调节，并且调节范围能够满足冷却介质温度最低时制冷系统按最小能级安全、经济运行。

#### 4) 建筑物布置

建筑设计以拟入驻的企业点为基础，厂房单元灵活划分、运用现代建筑设计处理手法，以先进的设计理念，在满足各个建筑物功能要求的基础上，力图将建筑设计成具有时代感、以人为本的现代化建筑。

#### 5) 建筑间距

日照间距：园区内各建筑物之间的间距均满足当地规划管理技术规定。

防火间距：园区内各建筑物之间的间距均满足《建筑设计防火规范》的要求。

#### 6) 竖向布置

以尊重原始地形为原则，合理利用场地竖向，依据规划区局部地块较陡的特性，因地制宜布局不同性质的建筑，考虑最适合的建筑方向，提高场地利用率，减少挖填方量。

### 2、结构工程

#### (1) 设计依据

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；

《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2018）；

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2018）；

国家、地方其他有关规范、规定及标准。

## （2）设计参数

建筑结构设计使用年限 50 年。

抗震：

本建筑抗震设防类别为丙类，根据《建筑抗震设计规范》，建筑抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.1g。

风、雪荷载：

本工程根据《建筑结构荷载规范》，取基本风压为  $W_0=0.45\text{kN/m}^2$ ，基本雪压  $S_0=0.4\text{kN/m}^2$ 。

## （3）建筑等级分类

建筑结构安全等级为二级；

地基基础设计等级见建筑等级分类一览表；

建筑抗震设防类别为标准设防类（丙类）；

## （4）建筑防火分类等级和耐火等级

防火分类等级：一级

耐火等级：二级；

砌体质量控制等级 B 级；

抗震等级见建筑等级分类一览表。

表 4-2 建筑等级分类一览表

单体名称		层数 (F)	层高 (m)	地基基础 设计等级	耐火等级	抗震等级
辅助设施 区	泵房	1F	6	丙	二级	三
	消防水池	-1F	/		一级	/
	变电所	1F	6		二级	三
	修理站	1F	7.5		二级	三
物流仓储	仓库	2F/3F	仓库一层 11.0,	丙	一级	仓库三级；

区			二层 8.5			装卸平台： 三级
---	--	--	--------	--	--	-------------

### 3、主要荷载（作用）取值

#### （1）屋面及楼面均布活荷载标准值

根据《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）（2019 年修订）规定，本工程单体的主要功能房间活荷载标准值取值如下：

办公：	2.0kN/m <sup>2</sup>
通风机房、电梯机房	7.0kN/ m2；
普通卫生间	2.5kN/ m2；
走廊、门厅、楼梯	2.0-3.5kN/ m2；
强、弱电间	5.0kN/ m2；
上人屋面	2.0kN/ m2；
非上人屋面	0.5kN/ m2；
仓库地坪荷载：	30.0kN/m <sup>2</sup> （且按实际荷重考虑）
仓库楼面堆载：	30.0kN/m <sup>2</sup> （且按实际荷重考虑）
冷却间、冻结间	15kN/m <sup>2</sup>
冷却物冷藏间	15kN/m <sup>2</sup>
冻结冷藏间	20kN/m <sup>2</sup>
制冰池	20kN/m <sup>2</sup>

#### （2）风荷载

基本风压  $W_0=0.35\text{kN/m}^2$ (50 年)， $0.40\text{kN/m}^2$ (100 年)；

地面粗糙度按 B 类设计

#### （3）雪荷载

基本雪压  $W_0=0.60\text{kN/m}^2$ (50 年)， $0.70\text{kN/m}^2$ (100 年)；

#### （4）地震作用

抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为  $0.10g$ ，设计地

震分组为第一组，场地类别待地勘资料补充完整后确定。

#### 4、上部结构设计

##### (1) 结构体系

在遵循经济性、适用性、耐久性等原则下，结构形式的选择需要满足和有利于建筑功能要求的实现。

1) 结构形式：分拣中心及配送中心等、坡道、泵房、消防水池、变电所及修理站等建筑，建筑高度均小于 24m，均采用现浇钢筋砼框架结构形式，抗震等级均为三级。

2) 楼盖体系：均采用现浇钢筋砼梁板结构体系。其中仓库建筑楼板考虑货架堆载及叉车荷载较大，楼板厚取 150mm。其余建筑单体楼板厚度一般取 120mm，根据板跨及荷载调整。

3) 屋盖体系：1~3#仓库采用轻钢屋面，其余单体均采用现浇钢筋砼梁板结构体系，板厚一般取 120mm，根据板宽及荷载调整。

4) 结构嵌固端：无地下室建筑，嵌固端取基础顶面。

##### (2) 主要材料

设计中采用的各种材料，必须具有出厂质量证明书或试验报告单，并在进场后按现行国家有关标准的规定进行检验和试验，检验和试验合格后方可使用。

混凝土强度等级：梁、板、柱 C30；基础：C35；垫层：C15；构造柱、圈梁：C25；

PHC 预应力混凝土管桩（承压桩）：C80；

钢筋：采用 HPB300、HRB400 级钢筋；

轻钢屋面主钢结构：主体结构钢构件均采用 Q355B。应符合现行国家标准《低合金高强度结构钢》（GB/T1591-2018）中的规定。承重结构采用的钢材应具有抗拉强度，伸长率，屈服强度和硫，磷含量

的合格保证，对焊接结构尚应具有碳含量的合格保证。所有热轧型钢（角钢，方管和圆管等）均采用现行国家标准《碳素结构钢》（GB700--2006）中规定的 Q235B 钢。

次钢结构：屋面檩条、墙面檩条均选用 Q355 冷弯薄壁钢。压型钢板的基材质量标准应符合国家标准《建筑用压型钢板》GB/T12755 规定的要求。

焊接材料：手工焊接用焊条的质量标准应符合《非合金钢及细晶粒钢焊条》（GB/T 5117）或《热强钢焊条》（GB/T 5118）的规定。对 Q235 钢宜采用 E43 型焊条，对 Q355 钢宜采用 E50 型焊条。

螺栓及锚栓：本工程凡未注明的高强螺栓连接均为摩擦型连接，采用 10.9 级大六角头高强螺栓及连接副。锚栓采用《碳素结构钢》GB/T 700-2006 中规定的 Q235 钢制成。

砌体：±0.00 以下隔墙采用 MU20 混凝土实心砖、M10 水泥砂浆；±0.00 以上非承重墙材料以建筑专业规定做法为准。砌体承重墙采用 MU20 混凝土实心砖、M10 水泥砂浆。

钢结构防腐材料：1）钢结构防腐蚀采用的涂料、钢材表面的除锈等级以及防腐蚀对钢结构的构造要求等，应符合《工业建筑防腐蚀设计规范》（GB 50046-2018）的规定外，尚应满足以下要求：钢结构表面处理：钢结构在进行涂装前，必须将构件表面的毛刺、铁锈、氧化皮、油污及附着物彻底清除干净，采用喷砂、抛丸等方法彻底除锈，达到 Sa2.5 级。现场补漆除锈可采用电动、风动除锈工具彻底除锈，达到 SIS-St3 级，并达到  $35\mu\text{m}\sim 55\mu\text{m}$  的粗糙度。2）构件除锈后应在钢材表面检查合格后，在要求的时限内及时涂装醇酸底漆二遍，干膜厚度  $60\mu\text{m}$ 。

钢结构防火材料：1）本工程钢结构应用主要在仓库建筑的屋面

钢结构，根据仓库建筑的耐火等级为一级，则屋面钢构件的耐火极限要求为：屋顶钢梁为 2.0h，屋顶承重构件为 1.5h。屋盖支撑和系杆的设计耐火极限应与屋顶承重构件相同。2) 屋面钢梁及承重构件的防火涂料类型可采用膨胀型。3) 防火涂料应有产品检定证书以及国家指定的防火建材检测机构提供的产品耐火性能的检测报告，并有消防监督部门核发的生产许可证。4) 防火涂料的选用、技术性能、施工质量及验收应符合相关规范要求。

## 5、基础形式

基础采用经过复合地基处理后的柱下独立基础、条形基础等浅基础，或者采用柱下桩基础，基础（承台）周边采用当地常见硬质土或者二八灰土分层夯实回填，配合刚性地坪。具体基础形式待地质勘探完成后由设计单位根据项目岩土工程勘察报告，并结合现场情况及区域统一规划制定合理基础型式。

## 6、配套辅助工程

### (1) 道路系统设计

#### 1) 对外交通出入口的布置

项目出入口设置三个，规划采用不完全人车分流的道路系统形式。

#### 2) 路网规划

结合园区内部布置方式以及基地外围过境道路交通，基地内主干道采用环形道路形式。

#### 3) 停车场布置

停车场为生态停车场和划线停车场，主要分布于各建筑物附近。

#### 4) 道路工程方案

项目道路路面结构为 沥青路面。

路面结构具体为：4cm AC-13C 细粒式沥青混凝土+5cmAC-20C

中粒式沥青混凝土+36cm5%水泥稳定碎石（两层，每层 18cm）+20cm 级配碎石。路基设计依据密实、均匀、稳定的原则，路槽底面土基设计回弹模量值宜大于或等于 30MPa，特殊情况不得小于 25MPa，不能满足上述要求时应采取措施提高土基强度。土质路基压实采用重型击实标准控制，压实度不应低于 95%。路基边坡的坡度在填方路段为 1:1.5，挖方路段为 1:1。

在道路急弯、陡坡等地段按国家规范要求设置标志牌，并在道路全段设置标线。标志牌面下边距地面不小于 2.0m，并不得侵入道路建筑限界。分别设警告、禁令、指示、导向标志。

## （2）停车场

道路出入口设置在靠近市政道路位置，该停车场拟建设为生态停车场，沿道路两边设置停车位，地面铺设植草砖。通过在停车场内设置必要的交通标志标线以作为指示停车位置和行驶通道的范围。

智能化管理系统：实现停车收费、满位显示、车辆保管、自动统计与核算收入等功能。

整个停车场与周边环境融为一体。在停车场内建筑设计风格力求与景区文脉相协调，体现交通建筑的个性，色彩淡雅、注重细部设计，与景观互相映衬。

## （五）给排水系统

### 1、设计依据

《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）

《室外给水设计规范》（GB50013-2018）

《室外排水设计规范》（GB50014-2021）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）

《气体灭火系统设计规范》（GB50370-2005）

《民用建筑节能设计标准》（GB500555-2010）

## 2、给水

### （1）设计范围

本次设计范围有：室外给水、排水、雨水及消防系统；建筑单体内给水系统、污废水系统以及消防系统。

### （2）供水现状

本次给水设计结合相关给水规划、竖向设计以及现状已建道路，规划区域现状水厂集中供水，满足生产生活的用水要求。

### （3）供水方案

本项目水源为市政供水管网，水质符合国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749）要求。各地块拟从周边市政供水管网分别引入两根DN150的给水管，并在建筑物四周构成环状供水管网。场区供水管网为生产、生活与消防给水合一制，管网呈环状敷设，管径为DN150mm；单体建筑给水从场区给水管上就近引入。给水管道的供水压力暂按0.30MPa计。

### （4）用水量

生活用水主要为物流园工作人员用水，约200人，按50L/人。天，绿化用水，按2L/平方米/次，日用水量为117.67m<sup>3</sup>/d。

## 3、消防系统

### （1）室外消火栓系统

1) 从周边市政给水管引入给水管至园内，于用地红线内呈环状供水环网，保证供水的安全和稳定。本项目室外消防用水和生活污水管道，厂区内用水直接由给水管上接入。



2) 室外设有地上式消火栓, 其间距不超过 120m, 距道路边不大于 2m, 距建筑物外墙不小于 5m。发生火灾时, 由城市消防车从现场室外消火栓取水经加压进行灭火或经消防水泵接合器供室内消防灭火用水。建筑物内消火栓灭火系统设消防水泵接合器, 自动喷水灭火系统设消防水泵接合器。

3) 室外消防用水量为 30L/s, 火灾延续时间为 2h。

#### (2) 室内消火栓系统

1) 室内消火栓灭火系统: 20L/S, 火灾延续时间 2h;

2) 在建筑每楼层设置室内消火栓, 确保相邻两支水枪的充实水柱同时到达室内任何部位。

3) 消防初期供水由屋顶消防水箱供给, 其后由消防泵、消防水池、水泵接合器联合供水。设自灌式消防水泵、消防水池, 消防水池容积应满足一次消防水量 72m<sup>3</sup>要求, 并应采取防冻保护措施。

#### (3) 自动喷水灭火系统

1) 仓储用房设置自动喷淋给水系统。

2) 自动喷水灭火系统设计用水量 30L/s, 火灾延续时间 1.0h。

3) 每楼层、防火分区各设水流指示器和监控阀一套, 所有信号传至消防控制中心。

4) 单体建筑内设置自动喷水灭火系统。均采用湿式喷淋系统。

供水均采用喷淋泵、屋顶水箱、水泵接合器联合供水, 消防初期用水由屋顶水箱供给。

#### (4) 建筑灭火器配置

各单体建筑中不宜用水灭火的部位, 如网络设有机房、UPS 室均设置适量的推车式干粉灭火器和手提式干粉灭火器。各单体每个消火栓处均设置手提式干粉灭火器。

### （5）消防管材

室内消防管采用热浸镀锌加厚钢管，DN<50 时采用丝扣连接；DN≥50 时采用卡箍连接；室外埋地消防管采用钢丝网骨架塑料（聚乙烯）复合管，电热熔焊接。

## 4、排水

### （1）排水条件

三十铺镇污水处理厂规划位于寿春路与一元路交口西南侧，占地面积 13.36 公顷，污水处理能力 20 万吨/日。

本工程长淮路污水主干管铺设路径，可以接收本工程雨污水。

本项目室内采用污、废合流制，室外采用雨、污分流制。

污废水系统：各建筑的生活污废水采用室内外合流排水，经室外化粪池处理达标后，再排入就近的市政污水管道，项目地周边均规划有污水管网。

泄水系统：屋面雨水采用重力流内排水系统，雨水斗采用 87 雨水斗和侧入式雨水斗，雨水经雨水管道集中排放至就近的市政雨水管网中。雨水设计重现期取 10 年，雨水排水及溢流设施的总排水能力不小于 50 年重现期的雨水量。雨水管道在汉王路和长淮路，项目区地势较低，待平整后，根据雨水管道接入口合理设置厂区坡度。

本报告建议采用雨水回收系统，收集屋面及场地内部雨水，用于绿化浇灌及道路浇洒用水，根据绿建设计评分要求，本项目室外设置一处雨水回用池，以满足绿化冲洗用水需求。室外绿化面积和铺装面积较大，可以通过透水铺装和下凹式绿地等被动措施有效地进行雨水综合利用，合理规划地表与屋面雨水径流同径，减少地表径流，增加雨水渗透量。

雨水回收系统参考工艺流程如下，具体设置位置及工艺流程待设

计阶段进一步设计。

## (六) 电气工程

### 1、设计依据

《民用建筑电气设计规范》	(JGJ16-2019)
《低压配电设计规范》	(GB50054-2011)
《建筑物防雷设计规范》	(GB50057-2010)
《建筑照明设计标准》	(GB50034-2013)
《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》	(GB50311-2007)
《供配电系统设计规范》	(GB50052-2009)
《20KV 及以下变电所设计规范》	(GB50053-2013)
《智能建筑设计标准》	(GB50314-2015)
《综合布线系统工程设计规范》	(GB50311-2016)

### 2、用电负荷等级

消防、水泵负荷、应急照明等级为一级负荷，冷库为二级负荷，其余负荷均为三级负荷。

### 3、用电量

主要为照明、空调和冷库仓储用房用电，装机容量 3110.81 kW，配置 4 台 800KVA 变压器。

序号	名称	面积	用电指标	需要系数	计算负荷 (kW)	平均负荷系数	使用小时	工作天数	年耗电量 (万 kWh)
		(m²)	(w/m²)						
1	照明	142512	8	0.5	570.05	0.65	8	360	106.71
2	电器	142512	10	0.5	712.56	0.65	8	360	133.39
3	暖通	19620	20	0.5	196.20	0.65	8	120	12.24
4	冷库	20400	200	0.4	1632.00	0.65	6	360	229.13
	合计				3110.81				481.48

### 4、供配电系统

规划有各变电室引出 380V 线路，沿主干道布设电缆，输出至各用电点。分别供应生产和生活用电。为不影响景观和使用安全，输电线路全部选用铠装电缆埋地铺设。

## 5、照明系统

### (1) 照明种类

照明分正常照明、应急照明、值班照明、警卫照明、障碍照明。照度标准按现行国家标准《建筑照明设计标准》执行。主要场所照明功率密度值按现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034-2013 执行。理货区 300lx，功率密度 8W/m<sup>2</sup>；仓储区 200lx，功率密度 7W/m<sup>2</sup>；工具间 150lx，功率密度 5W/m<sup>2</sup>；道路 5—10lx，功率密度 0.3W/m<sup>2</sup>。

### (2) 光源、灯具选择，照明灯具的安装及控制方式

1) 光源：一般场所为荧光灯、LED 灯或节能型光源，有装修要求的场所视装修要求而定，但其照度应符合相关要求。用于应急照明的光源采用能快速点亮的光源。

2) 灯具选择：仓库内采用 LED 天棚灯，吊架安装，按防火分区或功能区集中控制；工具间采用荧光灯，吸顶安装，就地控制；走道采用感应式 LED 灯，吸顶安装。

### (3) 应急照明

在各建筑疏散走道、楼梯间及电梯前室等公共场所设置疏散指示标志灯和安全出口灯，平时处于点亮状态，应急时可持续工作时间大于 90min，疏散指示标志灯采用白底绿字，并用图形和箭头指示疏散方向。在各建筑楼梯间、走道、门厅等重要场所设置应急照明灯，应急时可持续工作时间大于 90min。应急照明灯、疏散指示标志灯和安全出口标志灯均带有镉镍电池充电装置，平时处于充电状态。

### (4) 室外照明：

在室外绿地及硬化地面和道路,设草坪灯、庭院灯和道路照明灯,灯具采用节能灯具。

## 6、防雷与接地系统

根据《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)规定,结合装置环境特征,当地气象条件、地质及雷电活动情况,确定防雷等级。

(1) 本项目建筑物按第三类防雷建筑物考虑。屋顶易受雷击的部位设置避雷带作为接闪器,在整个屋面组成  $20\text{m} \times 20\text{m}$  或  $24\text{m} \times 16\text{m}$  的避雷网格。

(2) 接触器安装在屋顶的外缘和建筑物的突出部位。

(3) 屋面上的所有金属突出物,如金属设备和管道以及建筑物金属构件等,均应与屋面上的防雷装置可靠连接。

(4) 本工程强、弱电接地采用共用接地装置,即采用同一接地体,利用建筑物结构基础作为接地装置,要求总接地电阻  $R \leq 1\Omega$ 。在结构完成后,必须通过测试点测试接地电阻,若达不到设计要求,应加人工接地体。

(5) 本工程接地的种类有等电位接地、防直击雷接地、防雷电波侵入接地、弱电机房工作接地、计算机网络系统工作接地等。以上接地均接至公用接地装置,接地电阻不大于  $1\Omega$ 。

(6) 低压配电系统接地形式为 TN-C-S 系统。

## 7、弱电系统

### (1) 设计范围

根据本次建筑使用功能及规范要求,满足、适应未来建筑对数字化、信息化、网络化及智能化的需求,创造安全、先进、舒适的环境。本项目将设计如下智能化系统:通信系统(CAS)、计算机网络系统(CNS)、综合安全防范系统(SAS)、公共广播兼消防应急广播系

统（PAS）、火灾自动报警及消防联动控制系统、综合布线系统、综合安防系统（含视频监控、防盗报警、巡更）等。

### （2）火灾自动报警及联动系统

在园区值班室内设消防控制中心，对整个园区内各个单体的消防信号、联动要求进行集中监控、管理。需要设置火灾自动报警及联动系统的单体均设置消防接线端子箱、感烟探测器、手动报警按钮、声光报警器、消防广播、消防设备启动按钮等，楼层配电箱等非消防电源箱内设控制模块、火灾时对其进行自动切断。

### （3）综合布线系统

本项目采用综合布线系统。该布线系统要求所有信息（语音、数据、图像、视频信号）传输的主要通道以及未来语音、数据、图像等对信息高速传输的要求，实现企业各项办公、管理、生产、服务的需要。根据网络技术的发展考虑，主干部分数据传输不低于 1000Mbps，水平部分考虑到数据、语音的互换性，全部采用六类电缆连接。

布线系统总设备间设于物流信息中心楼内，总设备间与各分配线间通讯，数据部分采用光缆做主干连接，水平数据信息点和语音信息点也全部采用六类 4 对双绞线，语音主干采用三类 50 对大对数电缆进行连接。

每隔单独的一个数据点使用一个单口面板，每两个数据点可同时用一个双口面板，信息墙座接口统一使用 RJ-45 接口。

### （4）保安监控系统

本工程设有保安监控系统，监视控制室内设中央处理机、视频录像、监视器、视频自动切换器、模拟操作云台装置及打印机等，要求图像质量不低于 4 级，黑白摄像机清晰度不低于 400 线，彩色不低于 270 线。

## 五、项目投资估算及资金筹措

### （一）投资估算

#### 1、项目合规情况

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复、用地审查意见函，环评豁免说明等项目前置性手续等前期资料。

#### 2、项目投资

本项目总投资约 53950.00 万元，其中工程费用 47200.94 万元，工程建设及其他费用为 2,458.56 万元，预备费为 2,981.40 万元，建设期利息 1,275.00 万元，发行费用 34.10 万元，具体内容如下表所示：

# 项目投资估算表

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	数量	单位	单位造价(元)
一	工程费用	36006.72	11194.22	0.00	47200.94			
(一)	预处理车间	3959.84	1076.84	0.00	5036.68			
1	预处理车间	3441.25	688.25	0.00	4129.50			
	土建工程	2753.00			2753.00	27530.00	m2	1000.00
	装饰工程	688.25			688.25	27530.00	m2	250.00
	安装工程		688.25		688.25	27530.00	m2	250.00
2	室外配套工程	518.59	388.59	0.00	907.18			
	场地硬化及道路工程	362.09			362.09	16458.79	m2	220.00
	室外停车场	12.10			12.10	550.00	m2	220.00
	配套环境工程	37.42			37.42	3118.21	m2	120.00
	室外管网工程	106.98			106.98	16458.79	m2	65.00
	消防工程		74.06		74.06	16458.79	m2	45.00
	供配电工程		90.52		90.52	16458.79	m2	55.00
	充电桩工程		224.00		224.00	8	个	280000.00
(二)	冷链区	5738.41	2529.32	0.00	8267.73			
1	冷链库房	5418.00	2287.60	0.00	7705.60			
	土建工程	4334.40			4334.40	24080.00	m2	1800.00
	装饰工程	1083.60			1083.60	24080.00	m2	450.00
	安装工程		842.80		842.80	24080.00	m2	350.00
	配套系统设备工程		1444.80		1444.80	24080.00	m2	600.00
4	室外配套工程	320.41	241.72	0.00	562.13			



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	数量	单位	单位造价 (元)
	场地硬化及道路工程	223.78			223.78	10171.92	m2	220.00
	室外停车场	8.25			8.25	375.00	m2	220.00
	配套环境工程	22.26			22.26	1855.08	m2	120.00
	室外管网工程	66.12			66.12	10171.92	m2	65.00
	消防工程		45.77		45.77	10171.92	m2	45.00
	供配电工程		55.95		55.95	10171.92	m2	55.00
	充电桩工程		140.00		140.00	5.00	个	280000.00
<b>(三)</b>	<b>综合物流配送中心</b>	<b>12382.06</b>	<b>3933.82</b>	<b>0.00</b>	<b>16315.88</b>			
<b>1</b>	农产品交易中心	10661.88	2132.38	0.00	12794.25			
	土建工程	8529.50			8529.50	85295.00	m2	1000.00
	装饰工程	2132.38			2132.38	85295.00	m2	250.00
	安装工程		2132.38		2132.38	85295.00	m2	250.00
<b>2</b>	物流配送中心	396.00	79.20	0.00	475.20			
	土建工程	316.80			316.80	3168.00	m2	1000.00
	装饰工程	79.20			79.20	3168.00	m2	250.00
	安装工程		79.20		79.20	3168.00	m2	250.00
<b>3</b>	室外配套工程	1324.19	1722.24	0.00	3046.43			
	场地硬化及道路工程	893.74			893.74	40624.35	m2	220.00
	室外停车场	73.70			73.70	3350.00	m2	220.00
	配套环境工程	92.70			92.70	7724.65	m2	120.00
	室外管网工程	264.06			264.06	40624.35	m2	65.00
	消防工程		182.81		182.81	40624.35	m2	45.00
	供配电工程		223.43		223.43	40624.35	m2	55.00
	充电桩工程		1316.00		1316.00	47.00	个	280000.00

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	数量	单位	单位造价(元)
<b>(四)</b>	<b>加工区</b>	<b>13926.40</b>	<b>3654.24</b>	<b>0.00</b>	<b>17580.64</b>			
1	成品及原料库	2103.63	420.73	0.00	2524.35			
	土建工程	1682.90			1682.90	16829.00	m2	1000.00
	装饰工程	420.73			420.73	16829.00	m2	250.00
	安装工程		420.73		420.73	16829.00	m2	250.00
2	加工车间	7654.50	1530.90	0.00	9185.40			
	土建工程	6123.60			6123.60	61236.00	m2	1000.00
	装饰工程	1530.90			1530.90	61236.00	m2	250.00
	安装工程		1530.90		1530.90	61236.00	m2	250.00
3	配套用房	3197.50	895.30	0.00	4092.80			
	土建工程	2174.30			2174.30	12790.00	m2	1700.00
	装饰工程	1023.20			1023.20	12790.00	m2	800.00
	安装工程		895.30		895.30	12790.00	m2	700.00
4	室外配套工程	970.77	807.32	0.00	1778.09			
	场地硬化及道路工程	667.30			667.30	30331.89	m2	220.00
	室外停车场	28.60			28.60	1300.00	m2	220.00
	配套环境工程	77.71			77.71	6476.11	m2	120.00
	室外管网工程	197.16			197.16	30331.89	m2	65.00
	消防工程		136.49		136.49	30331.89	m2	45.00
	供配电工程		166.83		166.83	30331.89	m2	55.00
	充电桩工程		504.00		504.00	18.00	个	280000.00
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>			<b>2458.56</b>	<b>2458.56</b>			
<b>1</b>	建设项目前期工作咨询费			33.04	33.04			
<b>2</b>	建设单位管理费			264.33	264.33			

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	数量	单位	单位造价 (元)
3	勘察设计费			991.22	991.22			
4	监理费			396.49	396.49			
5	工程造价咨询费			274.24	274.24			
6	施工图审查费			99.12	99.12			
7	检测检验费等			99.12	99.12			
8	安评等专题评价费			65.00	65.00			
9	场地准备及临时设施费			236.00	236.00			
三	预备费	0.00	0.00	2981.40	2981.40			
1	基本预备费			2981.40	2981.40			
2	涨价预备费							
五	建设投资合计	36006.72	11194.22	5439.96	52640.90			
六	建设期利息				1275.00			
七	发行费用				34.10			
八	总投资	36006.72	11194.22	5439.96	53950.00			

## （二）资金筹措方案

### 1、资金来源

资金筹措（单位：万元）				
项目总投资	资本金		融资	
	财政配套统筹	其他来源	专项债券	市场化融资
53,950.00	22,950.00	-	31,000.00	-
占总投资比例（%）	42.54%	-	57.46%	-

项目资本金由财政配套资金解决，资本金根据项目进度逐步到位，初步安排如下：

#### 资本金到位安排计划（万元）

合计	2025年	2026年	2027年
22,950.00	2950.00	10,000.00	10,000.00

### 2、项目分年度专项债券发行计划

#### 项目专项债券发行计划（万元）

合计	2025年		2026年		2026年	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
31,000.00	5,000.00	20年	21,000.00	20年	5,000.00	20年

### 3、资金筹措及使用计划

项目		合计	2025年	2026年	2027年
项目总投资		53,950.00	13,950.00	25,000.00	15,000.00
资金筹措					
资本金	财政资金	22,950.00	2,950.00	10,000.00	10,000.00
	专项债券用于资本金部分	-	-	-	-
专项债券本金		31,000.00	5,000.00	21,000.00	5,000.00
市场化融资		-	-	-	-

## 六、项目预期收益测算

### （一）预期收益

#### 1、项目收入的分类

项目收入主要包括农产品预处理车间出租收入、加工区-成品及原料库出租收入、加工区-加工车间出租收入、加工区-配套用房出租收入、冷链区-冷链库房出租收入、综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

#### 2、各类项目收入单价预测

##### （1）农产品预处理区-农产品预处理车间出租收入



全国公共资源交易平台(安徽省·合肥市)  
安徽合肥公共资源交易中心  
ggzy.hefei.gov.cn

安徽省政府采购中心  
合肥市政府采购中心

全部 ▾ 请输入关键字 搜索

首页 交易信息 服务指南 监管信息 信用信息 专家服务 互动交流 平台动态

首页 > 交易信息 > 国有产权 > 出让公告

安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3：六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204

预约场地 01 招标公告发布 02 招标文件发布 03 中标公示 04 中标通知书 05 合同见证 06 项目履约 07

发布时间： 2024-12-06 阅读次数： 47 信息来源： 安徽省产权交易中心

打印

项目登记 出让公告 补充/变更公告 候选人公示 结果公告 进场交易见证书 合同及履约

标的基本信息  
出租方情况  
招租条件与承租方资格条件  
标的资产信息  
交易机构  
项目附件

标的基本信息

项目编号	L12024AH1001798
标的名称	安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3：六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204
出租底价	2.75万元/年
出租面积(平方米)	67.78
挂牌开始日期	2024-12-06
挂牌截至日期	2024-12-25

全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)

六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜

六安市公共资源交易中心

安徽省公共资源交易监督管理局

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页> 交易信息> 其他行业> 成交结果公示

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 成交公示

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-02-20 09:56 阅读次数: 748】 【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 成交公示

裕安区农村产权流转交易中心受六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会委托, 2024年1月31日至2024年2月19日, 对六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 挂牌公告, 根据竞价交易规则及项目公告规定, 现将此项目成交结果公示如下:  
项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
项目编号: YACQ-2024-004N  
交易方式: 现场竞价  
成交人 (受让人): 六安蓝银服饰有限公司  
合同期内总额 (人民币): 叁拾柒万陆仟元整 (376000.00元)  
合同期: 五年  
成交时间: 2024年2月19日

裕安区农村产权流转交易中心  
2024年2月20日

全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)

六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜

六安市公共资源交易中心

安徽省公共资源交易监督管理局

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页> 交易信息> 其他行业> 交易公告

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-01-31 10:09 阅读次数: 855】 【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
挂牌公告

委托方承诺本次租赁行为已履行了必要的审批程序, 保证本公告的内容不存在任何重大遗漏、虚假陈述或严重误导, 并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。  
本项目竞租人如需咨询, 务必首先认真阅读本项目公告, 并针对具体条款进行咨询。本公告为本项目唯一法定文书, 一切解释以本公告为准。本公告及其附件解释权归裕安区农村产权流转交易中心。

一、项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
二、项目编号: YACQ-2024-004N  
三、委托方: 六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会  
四、公告时间: 2024年1月31日至2024年2月19日10时00分止  
五、租赁标的基本情况、租赁底价、竞价保证金、履约保证金及付款要求  
1、租赁内容: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租

租赁标的	层数	结构	建筑面积 (m²)	租赁底价 (万元/年)	加价幅度每次 (元)	履约保证金 (万元)	竞租保证金 (万元)
城南镇关王庙村交易中心	1	钢结构	600	7.5	200	0	0

2、租赁标的地点: 六安市裕安区城南镇关王庙村增岗组。  
3、租赁标的用途: 从事农产品整合、加工、电商经营及物流行业, 不得转租。

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》, 项目建成后, 预处理区可出租预处理车间面积为27,530m²。根据同地

50

区类似用房出租单价，预计预处理区-预处理车间2028年租金价格13.00元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年5.00%增长率预测运营期内预处理车间租金单价；预计2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年-2047年出租率为90%。

首年计算过程：

$$\begin{aligned} &= \text{可出租面积 (m}^2\text{)} * \text{出租率} * \text{单价 (元/m}^2\text{/月)} * 12 \\ &= 27,530.00 * 70.00\% * 13.00 * 12 \\ &= 300.63 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(2) 加工区-成品及原料库出租收入

全国公共资源交易平台(安徽省·合肥市)  
安徽合肥公共资源交易中心  
ggzy.hefei.gov.cn

安徽省政府采购中心 合肥市政府采购中心

全部 请输入关键字 搜索

首页 交易信息 服务指南 监管信息 信用信息 专家服务 互动交流 平台动态

首页 > 交易信息 > 国有产权 > 出让公告

安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3：六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204

预约场地 01 招标公告发布 02 招标文件发布 03 中标公示 04 中标通知书 05 合同见证 06 项目履约 07

发布时间： 2024-12-06 阅读次数： 47 信息来源： 安徽省产权交易中心

打印

项目登记 出让公告 补充/变更公告 候选人公示 结果公告 进场交易见证书 合同及履约

标的的基本信息  
出租方情况  
招租条件与承租方资格条件  
标的资产信息  
交易机构  
项目附件

标的的基本信息

项目编号	L12024AH1001798
标的名称	安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3：六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204
出租底价	2.75万元/年
出租面积 (平方米)	67.78
挂牌开始日期	2024-12-06
挂牌截至日期	2024-12-25



全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)

六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页> 交易信息> 其他行业> 成交结果公示

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 成交公示

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-02-20 09:56 阅读次数: 748】 【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 成交公示

裕安区农村产权流转交易中心受六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会委托, 2024年1月31日至2024年2月19日, 对六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 挂牌公告, 根据竞价交易规则及项目公告规定, 现将此项目成交结果公示如下:  
项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
项目编号: YACQ-2024-004N  
交易方式: 现场竞价  
成交人 (受让人): 六安蓝银服饰有限公司  
合同期内总额 (人民币): 叁拾柒万陆仟元整 (376000.00元)  
合同期: 五年  
成交时间: 2024年2月19日

裕安区农村产权流转交易中心  
2024年2月20日

全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)

六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页> 交易信息> 其他行业> 交易公告

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-01-31 10:09 阅读次数: 855】 【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

挂牌公告

委托方承诺本次租赁行为已履行了必要的审批程序, 保证本公告的内容不存在任何重大遗漏、虚假陈述或严重误导, 并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。  
本项目竞租人如需咨询, 务必首先认真阅读本项目公告, 并针对具体条款进行咨询。本公告为本项目唯一法定文书, 一切解释以本公告为准。本公告及其附件解释权归裕安区农村产权流转交易中心。

一、项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
二、项目编号: YACQ-2024-004N  
三、委托方: 六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会  
四、公告时间: 2024年1月31日至2024年2月19日10时00分止  
五、租赁标的基本情况、租赁底价、竞价保证金、履约保证金及付款要求  
1、租赁内容: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租

租赁标的	层数	结构	建筑面积 (m²)	租赁底价 (万元/年)	加价幅度每次 (元)	履约保证金 (万元)	竞租保证金 (万元)
城南镇关王庙村交易中心	1	钢结构	600	7.5	200	0	0

2、租赁标的地点: 六安市裕安区城南镇关王庙村增岗组。  
3、租赁标的用途: 从事农产品整合、加工、电商经营及物流行业, 不得转租。

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》, 项目建成后, 加工区可出租成品及原料库面积为16,829m²。根据同地



区类似用房出租单价，预计加工区-成品及原料库2028年租金价格13.00元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年5.00%增长率预测运营期内加工区-成品及原料库租金单价；预计2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年-2047年出租率为90%。

首年计算过程：

$$\begin{aligned} &= \text{可出租面积 (m}^2\text{)} * \text{出租率} * \text{单价 (元/m}^2\text{/月)} * 12 \\ &= 16,829 * 70.00\% * 13.00 * 12 \\ &= 183.77 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(3) 加工区-加工车间出租收入



全国公共资源交易平台(安徽省·合肥市)  
安徽合肥公共资源交易中心  
ggzy.hefei.gov.cn

安徽省政府采购中心  
合肥市政府采购中心

全部 请输入关键字 搜索

首页 交易信息 服务指南 监管信息 信用信息 专家服务 互动交流 平台动态

首页 > 交易信息 > 国有产权 > 出让公告

安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3：六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204

预约场地 01 招标公告发布 02 招标文件发布 03 中标公示 04 中标通知书 05 合同见证 06 项目履约 07

发布时间： 2024-12-06 阅读次数： 47 信息来源： 安徽省产权交易中心

打印

项目登记 出让公告 补充/变更公告 候选人公示 结果公告 进场交易见证书 合同及履约

标的基本信息  
出租方情况  
招租条件与承租方资格条件  
标的资产信息  
交易机构  
项目附件

标的基本信息

项目编号	L12024AH1001798
标的名称	安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3：六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204
出租底价	2.75万元/年
出租面积 (平方米)	67.78
挂牌开始日期	2024-12-06
挂牌截至日期	2024-12-25

全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)

六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页> 交易信息> 其他行业> 成交结果公示

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 成交公示

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-02-20 09:56 阅读次数: 748】 【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 成交公示

裕安区农村产权流转交易中心受六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会委托, 2024年1月31日至2024年2月19日, 对六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 挂牌公告, 根据竞价交易规则及项目公告规定, 现将此项目成交结果公示如下:  
项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
项目编号: YACQ-2024-004N  
交易方式: 现场竞价  
成交人 (受让人): 六安蓝银服饰有限公司  
合同期内总额 (人民币): 叁拾柒万陆仟元整 (376000.00元)  
合同期: 五年  
成交时间: 2024年2月19日

裕安区农村产权流转交易中心  
2024年2月20日

全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)

六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页> 交易信息> 其他行业> 交易公告

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-01-31 10:09 阅读次数: 855】 【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

挂牌公告

委托方承诺本次租赁行为已履行了必要的审批程序, 保证本公告的内容不存在任何重大遗漏、虚假陈述或严重误导, 并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。  
本项目竞租人如需咨询, 务必首先认真阅读本项目公告, 并针对具体条款进行咨询。本公告为本项目唯一法定文书, 一切解释以本公告为准。本公告及其附件解释权归裕安区农村产权流转交易中心。  
一、项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)  
二、项目编号: YACQ-2024-004N  
三、委托方: 六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会  
四、公告时间: 2024年1月31日至2024年2月19日10时00分止  
五、租赁标的基本情况、租赁底价、竞价保证金、履约保证金及付款要求  
1、租赁内容: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租

租赁标的	层数	结构	建筑面积 (m²)	租赁底价 (万元/年)	加价幅度每次 (元)	履约保证金 (万元)	竞租保证金 (万元)
城南镇关王庙村交易中心	1	钢结构	600	7.5	200	0	0

2、租赁标的地点: 六安市裕安区城南镇关王庙村增岗组。

3、租赁标的用途: 从事农产品整合、加工、电商经营及物流行业, 不得转租。

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》, 项目建成后, 加工区可出租加工车间面积为61,236m²。根据同地区类

似用房出租单价，预计加工区-加工车间2028年租金价格13.00元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年5.00%增长率预测运营期内加工区-加工车间租金单价；预计2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年-2047年出租率为90%。

首年计算过程：

$$\begin{aligned} &= \text{可出租面积 (m}^2\text{)} * \text{出租率} * \text{单价 (元/m}^2\text{/月)} * 12 \\ &= 61,236 * 70.00\% * 13.00 * 12 \\ &= 668.70 \text{万元} \end{aligned}$$

(4) 加工区-配套用房出租收入

## 六安市淠望路与人民路交叉口六安大市场永安花苑三期1069、2069铺民惠路31#铺、1070、2070铺民惠路32#铺、1071、2071铺民惠路33#铺商业服务房屋三年租赁权

2023年07月13日 安徽 拍卖转让



招租正文 | 服务热线: 400-810-9688

招租公告

受委托，我公司定于2023年7月20日上午8:00-10:00止（延时除外）在“公拍网”资产拍卖平台对（略）房屋进行租赁权拍卖：

一、拍租标的：

六安市淠望路与人民路交叉口六安大市场永安花苑三期1069、2069铺(民惠路31#铺)、1070、2070铺(民惠路32#铺)、1071、2071铺(民惠路33#铺)

商业服务房屋三年租赁权，建筑面积：281.76m<sup>2</sup>，参考年租金：98424元。

二、标的展示时间：公告日起至2023年7月19日下午16:00止。

三、标的展示地点：标的物所在地。

四、注意事项：有意竞买者须以自己的名义于报名截止时间前在“公拍网”上报名并支付相应保证金（以保证金到账为准），拍卖结束后，未竞得者的保证金将不计利息按原付款方式原渠道如数退还。本公告其他未尽事宜，请向本公司咨询或详见网络公告。

您可能感兴趣【今日免费】

[武昌区]填机械设备租赁采购公告  
[鹤峰县]农科院车辆租赁服务竞争性磋商  
[武汉]运公司车辆租赁服务项目二次招标  
[襄阳]阳市保障性租赁住房第七期项目硬  
[湖北省]云平台服务租赁服务项目招标公  
[湖北省]拆除交通船租赁 招标公告  
[武昌区]租赁服务招标公告  
[十堰]方机械设备租赁公开招标  
[巴东县]4年保障性租赁住房建设项目信  
[巴东县]4年保障性租赁住房建设项目信

热门城市招租

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，项目建成后，加工区可出租配套用房面积为12,790m<sup>2</sup>。根据同地区类似用房出租单价，预计加工区-配套用房2028年租金价格15.00元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年5.00%增长率预测运营期内加工区-配套用房租金单价；预计2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年-2047年出租率为90%。

首年计算过程：

=可出租面积（m<sup>2</sup>）\*出租率\*单价（元/m<sup>2</sup>/月）\*12

=12,790\*70.00%\*15.00\*12

=161.15万元

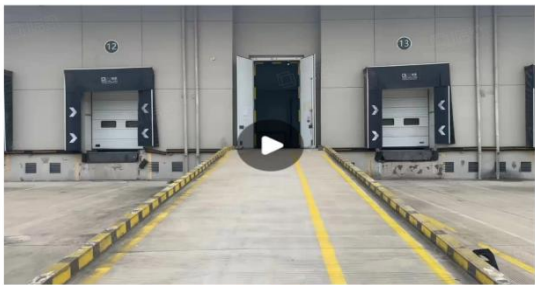
#### （5）冷链区-冷链库房出租收入

58同城·房产

六安58同城 > 六安房产信息 > 六安仓库出租 > 金安仓库出租 > 海心沙广场仓库出租

**(出租) 大型冷库出租，封闭式低温月台，可整体出租。**

价格可面议 | 随时入驻 | 随时可看 | 租金含物业费 | 更新于2024-07-26



6.75 万/月 1.5元/m<sup>2</sup>/天 (价格可面议)

1500m<sup>2</sup> 建筑面积 立体库 仓库类型 1000m<sup>2</sup> 起租面积

区域: 金安区 - 海心沙广场  
地址: 吉宝皖江国际冷链物流园-六安市金安区 地图

张聪 ★★★★★  
吉宝皖江国际冷链物流园(安徽)有限公司  
主营商圈: 金安区海心沙广场等 查看TA的房源 >

微信扫码关注


电话联系TA 在线沟通

58同城·房产

六安58同城 > 六安房产信息 > 六安仓库出租 > 金安仓库出租 > 海心沙广场仓库出租

**(出租) 大型冷库出租 托管管理**

价格可面议 | 随时入驻 | 随时可看 | 租金含物业费 | 更新于2024-07-26



6.75 万/月 1.5元/m<sup>2</sup>/天 (价格可面议)

1500m<sup>2</sup> 建筑面积 立体库 仓库类型 50m<sup>2</sup> 起租面积

区域: 金安区 - 海心沙广场  
地址: 吉宝皖江国际冷链物流园-六安市金安区 地图

张聪 ★★★★★  
吉宝皖江国际冷链物流园(安徽)有限公司  
主营商圈: 金安区海心沙广场等 查看TA的房源 >

微信扫码关注

电话联系TA 在线沟通

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，项目建成后，冷链区可出租冷链库房面积为24,080m<sup>2</sup>。根据同地区类似用房出租单价，预计冷链区-冷链库房2028年租金价格24.00元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年5.00%增长率预测运营期内冷链区-冷链库房租金单价；预计2028年出租率为70%，2029年出租率为80%，2030年-2047年出租率为90%。



首年计算过程：

=可出租面积（m²）\*出租率\*单价（元/m²/月）\*12

=24,080\*70.00%\*24.00\*12

=485.45万元

(6) 综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心出租收入



全国公共资源交易平台(安徽省·合肥市)  
安徽合肥公共资源交易中心  
ggzy.hefei.gov.cn

安徽省政府采购中心

合肥市政府采购中心

全部

请输入关键字

搜索

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

平台动态

您当前位置: 首页 > 交易信息 > 国有产权 > 出让公告

安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3: 六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204

预约场地

01

招标公告发布

02

招标文件发布

03

中标公示

04

中标通知书

05

合同见证

06

项目履约

07

发布时间: 2024-12-06

阅读次数: 47

信息来源: 安徽省产权交易中心

打印

项目登记

出让公告

补充/变更公告

候选人公示

结果公告

进场交易见证书

合同及履约

标的基本信息

出租方情况

招租条件与承租方资格条件

标的资产信息

交易机构

项目附件

标的基本信息

项目编号	L12024AH1001798
标的名称	安徽省淠史杭灌区管理总局4处房产出租的3: 六安市金安区天河西路257号银河农贸市场B104-204
出租底价	2.75万元/年
出租面积(平方米)	67.78
挂牌开始日期	2024-12-06
挂牌截至日期	2024-12-25



全国公共资源交易平台(安徽省·六安市)  
六安市公共资源交易中心  
ggzy.luan.gov.cn

全部

全局搜索

六安智搜



首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

机构概况

您当前的位置: 首页 > 交易信息 > 其他行业 > 成交结果公示

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目(第三次)成交公示

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】

【信息时间: 2024-02-20 09:56

阅读次数: 748】

【我要打印】

六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目(第三次)成交公示

裕安区农村产权流转交易中心受六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会委托, 2024年1月31日至2024年2月19日, 对六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目(第三次)挂牌公告, 根据竞价交易规则及项目公告规定, 现将此项目成交结果公示如下:

项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目(第三次)

项目编号: YACQ-2024-004N

交易方式: 现场竞价

成交人(受让人): 六安蓝银服饰有限公司

合同期内总额(人民币): 叁拾柒万陆仟元整(376000.00元)

合同期: 五年

成交时间: 2024年2月19日

裕安区农村产权流转交易中心  
2024年2月20日



**全国公共资源交易平台 (安徽省·六安市)**  
 六安市公共资源交易中心 ggzy.luan.gov.cn

全部
 全局搜索
 六安智搜



[首页](#)
[交易信息](#)
[服务指南](#)
[监管信息](#)
[信用信息](#)
[专家服务](#)
[互动交流](#)
[机构概况](#)

您当前的位置: 首页 > 交易信息 > 其他行业 > 交易公告

### 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

【信息来源: 六安市公共资源交易中心】 【信息时间: 2024-01-31 10:09 阅读次数: 855】 【我要打印】

#### 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次) 挂牌公告

委托方承诺本次租赁行为已履行了必要的审批程序, 保证本公告的内容不存在任何重大遗漏、虚假陈述或严重误导, 并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。

本项目竞租人如需咨询, 务必首先认真阅读本项目公告, 并针对具体条款进行咨询。本公告为本项目唯一法定文书, 一切解释以本公告为准。本公告及其附件解释权归裕安区农村产权流转交易中心。

一、项目名称: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租项目 (第三次)

二、项目编号: YACQ-2024-004N

三、委托方: 六安市裕安区城南镇人民政府、六安市裕安区城南镇关王庙村村民委员会

四、公告时间: 2024年1月31日始至2024年2月19日10时00分止

五、租赁标的基本情况、租赁底价、竞价保证金、履约保证金及付款要求

1、租赁内容: 六安市裕安区城南镇关王庙村交易中心出租

租赁标的	层数	结构	建筑面积 (m²)	租赁底价 (万元/年)	加价幅度每次 (元)	履约保证金 (万元)	竞租保证金 (万元)
城南镇关王庙村交易中心	1	钢结构	600	7.5	200	0	0

2、租赁标的地点: 六安市裕安区城南镇关王庙村增岗组。

3、租赁标的用途: 从事农产品整合、加工、电商经营及物流行业, 不得转租。

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》, 项目建成后, 综合物流配送中心可出租农产品交易中心及物流配送中心面积为88,463m²。根据同地区类似用房出租单价, 预计综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心2028年租金价格13.00元/m²/月, 以此为基础, 基于谨慎性考虑, 综合考虑物价上涨等因素, 按每两年5.00%增长率预测运营期内综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心租金单价; 预计2028年出租率为70%, 2029年出租率为80%, 2030年-2047年出租率为90%。

首年计算过程:

$$\begin{aligned}
 &= \text{可出租面积 (m}^2\text{)} * \text{出租率} * \text{单价 (元/m}^2\text{/月)} * 12 \\
 &= 88,463 * 70.00\% * 13.00 * 12 \\
 &= 966.02 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

## （7）停车位收入



**六安市裕安区人民政府**  
[www.yuan.gov.cn](http://www.yuan.gov.cn)

[首页](#)
[政务资讯](#)
[领导之窗](#)
[政府信息公开](#)
[办事服务](#)
[互动交流](#)
[政府数据](#)

**附件 4**  
**六安市政府投资城区公共停车设施机动车停放服务收费最高指导价标准**

**道路临时泊位停车收费标准**

车型	30 分钟（含 30 分钟）以内	30 分钟-2 小时（含 2 小时）		超过 2 小时
		一类地区	二类地区	
		小型车 （蓝、黑牌照）	4	
大型车 （黄牌照）	6	5		
新能源车	3	2		

备注：免费停放车辆包括①执行公务的警车、消防车、救护车、工程抢险车、军车（含武警车辆）、应急管理和公务用车免收停车费。②当日 20:00 至次日 8:00 为免费时段。③新能源汽车当日首次停放 2 小时（含充电时间）内免费。④其他免费车辆由收费单位根据需要确定。

**公共停车场停车收费标准表**

车型	40 分钟（含 40 分钟）以内	40 分钟-2 小时（含 2 小时）		超过 2 小时
		一类地区	二类地区	
小型车 （蓝、黑牌照）	免费	3	2	超过 2 小时后，每 2 小时加收 1 元，不足 2 小时按 2 小时计算。
大型车 （黄牌照）		5	4	
新能源车		2	1	

备注：免费停放车辆包括①执行公务的警车、消防车、救护车、工程抢险车、军车（含武警车辆）、应急管理和公务用车免收停车费。②新能源汽车当日首次停放 2 小时（含充电时间）内免费。③其他免费车辆由收费单位根据需要确定。

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，项目建成后，预计设置机动车停车位共223个（包含充电桩78个），除充电桩停车位外，共计145个停车位，其中：预处理区设置机动车停车位14个、加工区设置机动车停车位34个、冷链区设置机动车停车位10个、综合物流配送中心设置机动车停车位87个。根据《六安市发展和改革委员会关于政务中心周边及城区政府投资公共停车设施机动车停放服务收费标准的函》，预计2028年-2031年每个停车位收入为5元/次，2032年-2035年每个停车位收入为6元/次，2036年-2039年每个停车位收入为7元/次，2040年-2043年每个停车位收入为8元/次，2044年-2047年每个停车位收入为9元/次，一天周转两次，一年按365天计算；预计2028年停靠率为40%，2029年停靠率为50%，2030年停靠率为60%，2031-2047年停靠率为70%。

首年计算过程：

$$= \text{可使用停车位 (个)} \times \text{停靠率} \times \text{单价 (元/次)} \times \text{周转次数 (次/天)}$$

$$= 6 \times 365 / 2$$

$$= 145.00 \times 40.00\% \times 5.00 \times 2.00 \times 365$$

$$= 21.17 \text{ 万元}$$

#### (8) 充电桩服务费收入



根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数78个，其中：预处理区设置充电桩8个、加工区设置充电桩18个、冷链区设置充电桩5个、综合物流配送中心设置充电桩47个。预计每套充电桩运营3小时/天，每小时耗电60kW·h，每年按365天计算，预处理区年运营满负荷可充

$$8 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 52.56 \text{ 万 kW} \cdot \text{h}$$

加工区年运营满负荷可充

$$18 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 118.26 \text{ 万 kW} \cdot \text{h}$$

冷链区年运营满负荷可充

$$5 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 32.85 \text{ 万 kW} \cdot \text{h}$$

综合物流配送中心年运营满负荷



可充 $47 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 308.79$ 万kW·h。经查询六安市充电桩服务收费标准，预计2028年每个充电桩收费0.40元/kW·h（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，每四年上涨10%；预计2028负荷率为30%，2029年负荷率为40%，2030年负荷率为50%，2031年-2047年负荷率为55%。

首年计算过程：

=年满负荷电量（万kwh）\*负荷率\*单价（元/kwh）

= $512.46 \times 30.00\% \times 0.40$

=61.49万元

### 3、运营期收入预测

项目自2028年1月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于2027年下半年发行，2047年下半年偿还本金，2047年仅考虑6个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为19年零6个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1、预处理区											
1.1.预处理车间出租收入											
可出租面积（m²）	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m²/月）	13.00	13.00	13.65	13.65	14.33	14.33	15.05	15.05	15.80	15.80	16.59
小计	300.63	343.57	405.85	405.85	426.14	426.14	447.45	447.45	469.82	469.82	493.31
1.2.停车位收入											
可使用停车位（个）	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
停靠率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
小计	2.04	2.56	3.07	3.58	4.29	4.29	4.29	4.29	5.01	5.01	5.01
1.3.充电桩服务费收入											
年满负荷电量（万 kwh）	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
单价（元/kwh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48
小计	6.31	8.41	10.51	11.56	12.72	12.72	12.72	12.72	13.99	13.99	13.99
2、加工区											
2.1.成品及原料库出租收入											
可出租面积（m²）	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m²/月）	13.00	13.00	13.65	13.65	14.33	14.33	15.05	15.05	15.80	15.80	16.59
小计	183.77	210.03	248.09	248.09	260.50	260.50	273.52	273.52	287.20	287.20	301.56
2.2 加工车间出租收入											
可出租面积（m²）	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

单价（元/m²/月）	13.00	13.00	13.65	13.65	14.33	14.33	15.05	15.05	15.80	15.80	16.59
小计	<b>668.70</b>	<b>764.23</b>	<b>902.74</b>	<b>902.74</b>	<b>947.88</b>	<b>947.88</b>	<b>995.27</b>	<b>995.27</b>	<b>1,045.04</b>	<b>1,045.04</b>	<b>1,097.29</b>
<b>2.3 配套用房出租收入</b>											
可出租面积（m²）	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m²/月）	15.00	15.00	15.75	15.75	16.54	16.54	17.36	17.36	18.23	18.23	19.14
小计	<b>161.15</b>	<b>184.18</b>	<b>217.56</b>	<b>217.56</b>	<b>228.44</b>	<b>228.44</b>	<b>239.86</b>	<b>239.86</b>	<b>251.85</b>	<b>251.85</b>	<b>264.44</b>
<b>2.4.停车位收入</b>											
可使用停车位（个）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
停靠率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
小计	<b>4.96</b>	<b>6.21</b>	<b>7.45</b>	<b>8.69</b>	<b>10.42</b>	<b>10.42</b>	<b>10.42</b>	<b>10.42</b>	<b>12.16</b>	<b>12.16</b>	<b>12.16</b>
<b>2.5.充电桩服务费收入</b>											
年满负荷电量（万 kwh）	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
单价（元/kwh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48
小计	<b>14.19</b>	<b>18.92</b>	<b>23.65</b>	<b>26.02</b>	<b>28.62</b>	<b>28.62</b>	<b>28.62</b>	<b>28.62</b>	<b>31.48</b>	<b>31.48</b>	<b>31.48</b>
<b>3、冷链区</b>											
<b>3.1 冷链库房出租收入</b>											
可出租面积（m²）	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m²/月）	24.00	24.00	25.20	25.20	26.46	26.46	27.78	27.78	29.17	29.17	30.63
小计	<b>485.45</b>	<b>554.80</b>	<b>655.36</b>	<b>655.36</b>	<b>688.13</b>	<b>688.13</b>	<b>722.54</b>	<b>722.54</b>	<b>758.66</b>	<b>758.66</b>	<b>796.60</b>
<b>3.2 停车位收入</b>											
停车位数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
停车率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
停车位单价（元/个）	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

小计	1.46	1.83	2.19	2.56	3.07	3.07	3.07	3.07	3.58	3.58	3.58
3.3 充电桩服务费收入											
满负荷电量（万 Kwh）	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
单价（元/Kwh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48
小计	3.94	5.26	6.57	7.23	7.95	7.95	7.95	7.95	8.74	8.74	8.74
4、综合物流配送中心											
4.1 农产品交易中心及物流配送中心出											
可出租面积（m²）	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/m²/月）	13.00	13.00	13.65	13.65	14.33	14.33	15.05	15.05	15.80	15.80	16.59
小计	966.02	1,104.02	1,304.12	1,304.12	1,369.33	1,369.33	1,437.79	1,437.79	1,509.68	1,509.68	1,585.17
4.2 停车位收入											
停车位数量（个）	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00
停车率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
停车位单价（元/个）	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
小计	12.70	15.88	19.05	22.23	26.67	26.67	26.67	26.67	31.12	31.12	31.12
4.3 充电桩服务费收入											
满负荷电量（万 Kwh）	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
单价（元/Kwh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48
小计	37.05	49.41	61.76	67.93	74.73	74.73	74.73	74.73	82.20	82.20	82.20
合计	2,848.37	3,269.31	3,867.97	3,883.52	4,088.89	4,088.89	4,284.90	4,284.90	4,510.53	4,510.53	4,726.65

（续上表）

收入类型/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1、预处理区										
1.1.预处理车间出租收入										

可出租面积 (m²)	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	27,530.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/m²/月)	16.59	17.42	17.42	18.29	18.29	19.21	19.21	20.17	20.17	—
小计	<b>493.31</b>	<b>517.98</b>	<b>517.98</b>	<b>543.87</b>	<b>543.87</b>	<b>571.07</b>	<b>571.07</b>	<b>599.62</b>	<b>299.81</b>	<b>9,294.61</b>
<b>1.2.停车位收入</b>										
可使用停车位 (个)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	—
停靠率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价 (元/次)	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
周转次数 (次/天)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	<b>5.01</b>	<b>5.72</b>	<b>5.72</b>	<b>5.72</b>	<b>5.72</b>	<b>6.44</b>	<b>6.44</b>	<b>6.44</b>	<b>3.22</b>	<b>93.87</b>
<b>1.3.充电桩服务费收入</b>										
年满负荷电量 (万 kwh)	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	—
负荷率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	—
单价 (元/kwh)	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—
小计	<b>13.99</b>	<b>15.39</b>	<b>15.39</b>	<b>15.39</b>	<b>15.39</b>	<b>16.93</b>	<b>16.93</b>	<b>16.93</b>	<b>8.46</b>	<b>264.44</b>
<b>2、加工区</b>										
<b>2.1.成品及原料库出租收入</b>										
可出租面积 (m²)	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	16,829.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/m²/月)	16.59	17.42	17.42	18.29	18.29	19.21	19.21	20.17	20.17	—
小计	<b>301.56</b>	<b>316.64</b>	<b>316.64</b>	<b>332.47</b>	<b>332.47</b>	<b>349.09</b>	<b>349.09</b>	<b>366.55</b>	<b>183.27</b>	<b>5,681.76</b>
<b>2.2 加工车间出租收入</b>										
可出租面积 (m²)	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	61,236.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/m²/月)	16.59	17.42	17.42	18.29	18.29	19.21	19.21	20.17	20.17	—
小计	<b>1,097.29</b>	<b>1,152.15</b>	<b>1,152.15</b>	<b>1,209.76</b>	<b>1,209.76</b>	<b>1,270.25</b>	<b>1,270.25</b>	<b>1,333.76</b>	<b>666.88</b>	<b>20,674.33</b>
<b>2.3 配套用房出租收入</b>										
可出租面积 (m²)	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	12,790.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—

单价（元/m²/月）	19.14	20.10	20.10	21.11	21.11	22.16	22.16	23.27	23.27	—
小计	<b>264.44</b>	<b>277.67</b>	<b>277.67</b>	<b>291.55</b>	<b>291.55</b>	<b>306.13</b>	<b>306.13</b>	<b>321.43</b>	<b>160.72</b>	<b>4,982.48</b>
<b>2.4.停车位收入</b>										
可使用停车位（个）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	—
停靠率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价（元/次）	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	<b>12.16</b>	<b>13.90</b>	<b>13.90</b>	<b>13.90</b>	<b>13.90</b>	<b>15.64</b>	<b>15.64</b>	<b>15.64</b>	<b>7.82</b>	<b>227.97</b>
<b>2.5.充电桩服务费收入</b>										
年满负荷电量（万 kwh）	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	—
负荷率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	—
单价（元/kwh）	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—
小计	<b>31.48</b>	<b>34.63</b>	<b>34.63</b>	<b>34.63</b>	<b>34.63</b>	<b>38.09</b>	<b>38.09</b>	<b>38.09</b>	<b>19.05</b>	<b>595.02</b>
<b>3、冷链区</b>										
<b>3.1 冷链库房出租收入</b>										
可出租面积（m²）	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	24,080.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）	30.63	32.16	32.16	33.77	33.77	35.46	35.46	37.23	37.23	—
小计	<b>796.60</b>	<b>836.43</b>	<b>836.43</b>	<b>878.25</b>	<b>878.25</b>	<b>922.16</b>	<b>922.16</b>	<b>968.27</b>	<b>484.13</b>	<b>15,008.91</b>
<b>3.2 停车位收入</b>										
停车位数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	—
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
停车位单价（元/个）	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	<b>3.58</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.09</b>	<b>4.60</b>	<b>4.60</b>	<b>4.60</b>	<b>2.30</b>	<b>67.10</b>
<b>3.3 充电桩服务费收入</b>										
满负荷电量（万 Kwh）	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	—
负荷率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	—
单价（元/Kwh）	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—

小计	8.74	9.62	9.62	9.62	9.62	10.58	10.58	10.58	5.29	165.27
4、综合物流配送中心										
4.1 农产品交易中心及物流配送中心出										
可出租面积（m²）	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	88,463.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）	16.59	17.42	17.42	18.29	18.29	19.21	19.21	20.17	20.17	—
小计	1,585.17	1,664.43	1,664.43	1,747.65	1,747.65	1,835.03	1,835.03	1,926.78	963.39	29,866.61
4.2 停车位收入										
停车位数量（个）	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	—
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
停车位单价（元/个）	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
周转次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	31.12	35.57	35.57	35.57	35.57	40.01	40.01	40.01	20.01	583.34
4.3 充电桩服务费收入										
满负荷电量（万 Kwh）	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	308.79	—
负荷率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	—
单价（元/Kwh）	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—
小计	82.20	90.42	90.42	90.42	90.42	99.46	99.46	99.46	49.73	1,553.66
合计	4,726.65	4,974.64	4,974.64	5,212.89	5,212.89	5,485.48	5,485.48	5,748.16	2,874.08	89,059.37

#### 4、项目成本预测

##### (1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力成本及相关税费。

##### (2) 各类经营成本预测

###### 1) 人员成本

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，项目建成后，预计配置员工为 25 人，参照《六安统计年鉴 2023》相关行业工资标准，预计 2027 年人均人员成本支出为 7.50 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内人均人员成本支出。

首年计算过程：

=人员数量\*人员工资（万元/人）

=25.00\*7.50

=187.50 万元

###### 2) 工程维护费成本

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，年折旧额约为 1,926.79 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧的 10%预计 2027 年工程维护费成本为 192.68 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内工程维护费成本。

首年计算过程：

=年折旧额及摊销额\*10%

=1,926.79\*10%

=192.68 万元



### 3) 综合管理费

综合管理费主要为日常管理费及办公费等综合费用，基于谨慎性考虑，本项目综合管理费按照工程维护费成本与人员成本之和的 6% 计算。

首年计算过程：

$$= (\text{工程维护费成本} + \text{人员成本}) * 6\%$$

$$= (192.68 + 187.50) * 6\%$$

$$= 22.81 \text{ 万元}$$

### 4) 燃料动力成本

根据《长三角(六安)农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，年产生用水量 1.86 万吨，年产生用电量 21.44 万 kW·h，根据六安市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按 4.00 元/吨、0.70 元/kW·h 计算。预计水费 8 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

	单位	实物量	当量值	
			折标系数	tce
电力	万 kWh	21.44	0.1229kg 标煤 /kWh	26.3498
新鲜水	万吨	1.86	0.257kg 标煤/t	4.7802
综合能耗	tce			31.1300

首年计算过程：

$$= \text{用水量} * \text{单价} + \text{用电量} * \text{单价}$$

$$= 1.86 * 4.00 + 21.44 * 0.70$$

$$= 22.45 \text{ 万元}$$

## 5) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，预处理区-预处理车间出租收入、加工区-成品及原料库出租收入、加工区-加工车间出租收入、加工区-配套用房出租收入、冷链区-冷链库房出租收入、综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心出租收入、停车位收入适用 9%增值税税率；充电桩服务费收入适用 13%增值税税率；城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；预处理区-预处理车间出租收入、加工区-成品及原料库出租收入、加工区-加工车间出租收入、加工区-配套用房出租收入、冷链区-冷链库房出租收入、综合物流配送区-农产品交易中心及物流配送中心出租收入适用 12%房产税税率，企业所得税 25%税率。根据《长三角（六安）农产品批发交易市场项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 4,346.50 万元，各项收入预计增值税销项税额 7,437.23 万元，应交增值税 3,090.73 万元。城建税为 216.35 万元，教育费附加为 92.73 万元，地方教育费附加为 61.83 万元，房产税税费 9,413.77 万元，所得税税费 3,541.52 万元，相关税费合计为 16,416.93 万元。

### （3）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰计算，本项目拟发行专项债券 31,000.00 万元，发行费用 34.10 万元。

### （4）财务费用

本项目拟发行专项债券 31,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.00%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 18,600.00 万元。

### （5）运营期成本预测

项目自 2028 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2027 年下半年发行，2047 年下半年偿还本金，2047 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>1、人员成本</b>											
人员数量	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
人员工资（万元/人）	7.50	7.50	7.88	7.88	8.27	8.27	8.68	8.68	9.12	9.12	9.57
小计	<b>187.50</b>	<b>187.50</b>	<b>196.88</b>	<b>196.88</b>	<b>206.72</b>	<b>206.72</b>	<b>217.05</b>	<b>217.05</b>	<b>227.91</b>	<b>227.91</b>	<b>239.30</b>
<b>2、工程维护费成本</b>											
工程维护费（万元/年）	192.68	192.68	202.31	202.31	212.43	212.43	223.05	223.05	234.20	234.20	245.91
小计	<b>192.68</b>	<b>192.68</b>	<b>202.31</b>	<b>202.31</b>	<b>212.43</b>	<b>212.43</b>	<b>223.05</b>	<b>223.05</b>	<b>234.20</b>	<b>234.20</b>	<b>245.91</b>
<b>3、综合管理费</b>	<b>22.81</b>	<b>22.81</b>	<b>23.95</b>	<b>23.95</b>	<b>25.15</b>	<b>25.15</b>	<b>26.41</b>	<b>26.41</b>	<b>27.73</b>	<b>27.73</b>	<b>29.11</b>
<b>4、燃料动力成本</b>											
<b>4.1 水费成本</b>											
用水量（万吨）	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80
水费小计（万元）	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>7.44</b>	<b>8.93</b>	<b>8.93</b>	<b>8.93</b>
<b>4.2 电费成本</b>											
用电量（万 kwh）	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>

<b>5、相关税费</b>											
5.1 增值税											
增值税销项税	237.18	272.60	322.70	324.32	341.64	341.64	357.83	357.83	376.86	376.86	394.70
期初待抵扣进项税	4,346.50	4,109.32	3,836.72	3,514.02	3,189.70	2,848.06	2,506.42	2,148.59	1,790.76	1,413.90	1,037.04
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.5 房产税小计	<b>304.48</b>	<b>347.98</b>	<b>411.05</b>	<b>411.05</b>	<b>431.60</b>	<b>431.60</b>	<b>453.18</b>	<b>453.18</b>	<b>475.84</b>	<b>475.84</b>	<b>499.64</b>
5.6 所得税											
年折旧额	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79
财务费用	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00
应纳税所得额	-738.34	-360.90	154.54	170.09	333.75	333.75	485.97	485.97	664.12	664.12	831.96
所得税费用小计	—	—	—	—	—	—	<b>94.70</b>	<b>121.49</b>	<b>166.03</b>	<b>166.03</b>	<b>207.99</b>
<b>相关税费小计</b>	<b>304.48</b>	<b>347.98</b>	<b>411.05</b>	<b>411.05</b>	<b>431.60</b>	<b>431.60</b>	<b>547.88</b>	<b>574.67</b>	<b>641.87</b>	<b>641.87</b>	<b>707.63</b>
<b>运营成本费用合计</b>	<b>729.92</b>	<b>773.42</b>	<b>856.64</b>	<b>856.64</b>	<b>898.35</b>	<b>898.35</b>	<b>1,036.84</b>	<b>1,063.63</b>	<b>1,155.65</b>	<b>1,155.65</b>	<b>1,245.89</b>

（续上表）

成本类型/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
<b>1、人员成本</b>										
人员数量	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	—
人员工资（万元/人）	9.57	10.05	10.05	10.55	10.55	11.08	11.08	11.63	11.63	—
<b>小计</b>	<b>239.30</b>	<b>251.27</b>	<b>251.27</b>	<b>263.83</b>	<b>263.83</b>	<b>277.02</b>	<b>277.02</b>	<b>290.87</b>	<b>145.44</b>	<b>4,571.27</b>
<b>2、工程维护费成本</b>										
工程维护费（万元/年）	245.91	258.21	258.21	271.12	271.12	284.68	284.68	298.91	298.91	—
<b>小计</b>	<b>245.91</b>	<b>258.21</b>	<b>258.21</b>	<b>271.12</b>	<b>271.12</b>	<b>284.68</b>	<b>284.68</b>	<b>298.91</b>	<b>149.45</b>	<b>4,697.54</b>

<b>3、综合管理费</b>	<b>29.11</b>	<b>30.57</b>	<b>30.57</b>	<b>32.10</b>	<b>32.10</b>	<b>33.70</b>	<b>33.70</b>	<b>35.39</b>	<b>17.69</b>	<b>556.14</b>
<b>4、燃料动力成本</b>										
<b>4.1 水费成本</b>										
用水量（万吨）	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	—
单价（元/吨）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	—
<b>水费小计（万元）</b>	<b>8.93</b>	<b>8.93</b>	<b>8.93</b>	<b>8.93</b>	<b>8.93</b>	<b>10.71</b>	<b>10.71</b>	<b>10.71</b>	<b>5.36</b>	<b>168.45</b>
<b>4.2 电费成本</b>										
用电量（万 kwh）	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
<b>电费小计（万元）</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>15.01</b>	<b>7.50</b>	<b>292.69</b>
<b>5、相关税费</b>										
<b>5.1 增值税</b>										
增值税销项税	394.70	415.62	415.62	435.29	435.29	458.29	458.29	479.98	239.99	<b>7,437.23</b>
期初待抵扣进项税	642.34	247.64	—	—	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	<b>167.98</b>	<b>415.62</b>	<b>435.29</b>	<b>435.29</b>	<b>458.29</b>	<b>458.29</b>	<b>479.98</b>	<b>239.99</b>	<b>3,090.73</b>
<b>5.2 城建税小计</b>	<b>—</b>	<b>11.76</b>	<b>29.09</b>	<b>30.47</b>	<b>30.47</b>	<b>32.08</b>	<b>32.08</b>	<b>33.60</b>	<b>16.80</b>	<b>216.35</b>
<b>5.3 教育费附加小计</b>	<b>—</b>	<b>5.04</b>	<b>12.47</b>	<b>13.06</b>	<b>13.06</b>	<b>13.75</b>	<b>13.75</b>	<b>14.40</b>	<b>7.20</b>	<b>92.73</b>
<b>5.4 地方教育费附加小计</b>	<b>—</b>	<b>3.36</b>	<b>8.31</b>	<b>8.71</b>	<b>8.71</b>	<b>9.17</b>	<b>9.17</b>	<b>9.60</b>	<b>4.80</b>	<b>61.83</b>
<b>5.5 房产税小计</b>	<b>499.64</b>	<b>524.62</b>	<b>524.62</b>	<b>550.85</b>	<b>550.85</b>	<b>578.39</b>	<b>578.39</b>	<b>607.31</b>	<b>303.66</b>	<b>9,413.77</b>
<b>5.6 所得税</b>										
年折旧额	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	1,926.79	963.40	—
财务费用	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	765.00	600.00	75.00	—
应纳税所得额	831.96	1,009.08	979.37	1,162.02	1,162.02	1,374.18	1,539.18	1,905.57	1,177.78	—
<b>所得税费用小计</b>	<b>207.99</b>	<b>252.27</b>	<b>244.84</b>	<b>290.51</b>	<b>290.51</b>	<b>343.54</b>	<b>384.79</b>	<b>476.39</b>	<b>294.44</b>	<b>3,541.52</b>
<b>相关税费小计</b>	<b>707.63</b>	<b>965.03</b>	<b>1,234.95</b>	<b>1,328.89</b>	<b>1,328.89</b>	<b>1,435.22</b>	<b>1,476.47</b>	<b>1,621.28</b>	<b>866.89</b>	<b>16,416.93</b>

运营成本费用合计	1,245.89	1,529.02	1,798.94	1,919.88	1,919.88	2,056.34	2,097.59	2,272.17	1,192.33	26,703.02
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

## 5、项目收益预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目净收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2025 年	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	—	23.10	-23.10
2027 年	—	—	5.50	-5.50
2028 年	2,848.37	729.92	—	2,118.45
2029 年	3,269.31	773.42	—	2,495.89
2030 年	3,867.97	856.64	—	3,011.33
2031 年	3,883.52	856.64	—	3,026.88
2032 年	4,088.89	898.35	—	3,190.54
2033 年	4,088.89	898.35	—	3,190.54
2034 年	4,284.90	1,036.84	—	3,248.06
2035 年	4,284.90	1,063.63	—	3,221.27
2036 年	4,510.53	1,155.65	—	3,354.88
2037 年	4,510.53	1,155.65	—	3,354.88
2038 年	4,726.65	1,245.89	—	3,480.76
2039 年	4,726.65	1,245.89	—	3,480.76
2040 年	4,974.64	1,529.02	—	3,445.62
2041 年	4,974.64	1,798.94	—	3,175.70
2042 年	5,212.89	1,919.88	—	3,293.01
2043 年	5,212.89	1,919.88	—	3,293.01
2044 年	5,485.48	2,056.34	—	3,429.14
2045 年	5,485.48	2,075.09	—	3,410.39
2046 年	5,748.16	2,227.17	—	3,520.99
2047 年	2,874.08	1,192.33	—	1,681.75
合计	<b>89,059.37</b>	<b>26,635.52</b>	<b>34.10</b>	<b>62,389.75</b>

## （二）债务还本付息（偿债计划）情况

### 1、专项债券还本付息情况

长三角（六安）农产品批发交易市场项目拟发行专项债券 31,000.00 万元，分三年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 5,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 21,000.00 万元，2027 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期 应付利息
2025 年	—	5,000.00	—	5,000.00	3.00%	75.00
2026 年	5,000.00	21,000.00	—	26,000.00	3.00%	150.00
2027 年	26,000.00	5,000.00	—	31,000.00	3.00%	780.00
2028 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2029 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2030 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2031 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2032 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2033 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2034 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2035 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2036 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2037 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2038 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2039 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2040 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2041 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2042 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2043 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00
2044 年	31,000.00	—	—	31,000.00	3.00%	930.00



2045 年	31,000.00	—	5,000.00	26,000.00	3.00%	855.00
2046 年	26,000.00	—	21,000.00	5,000.00	3.00%	780.00
2047 年	5,000.00	—	5,000.00	—	3.00%	150.00
合计	<b>31,000.00</b>	<b>31,000.00</b>	—	—		<b>18,600.00</b>

本期债券还本付息总额为 49,600.00 万元。

## 2、总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	31,000.00
专项债券利息总额	18,600.00
专项债券本息总额	49,600.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	31,000.00
总债务利息	18,600.00
总债务本息	49,600.00

### (三) 偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.16
2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.26
3. 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.01
4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.26
5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.01

### (四) 资金测算平衡情况

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	75.00	75.00	—	—	5.50	-5.50

2026 年	—	150.00	150.00	—	—	23.10	-23.10
2027 年	—	780.00	780.00	—	—	5.50	-5.50
2028 年	—	930.00	930.00	2,848.37	729.92	—	2,118.45
2029 年	—	930.00	930.00	3,269.31	773.42	—	2,495.89
2030 年	—	930.00	930.00	3,867.97	856.64	—	3,011.33
2031 年	—	930.00	930.00	3,883.52	856.64	—	3,026.88
2032 年	—	930.00	930.00	4,088.89	898.35	—	3,190.54
2033 年	—	930.00	930.00	4,088.89	898.35	—	3,190.54
2034 年	—	930.00	930.00	4,284.90	1,036.84	—	3,248.06
2035 年	—	930.00	930.00	4,284.90	1,063.63	—	3,221.27
2036 年	—	930.00	930.00	4,510.53	1,155.65	—	3,354.88
2037 年	—	930.00	930.00	4,510.53	1,155.65	—	3,354.88
2038 年	—	930.00	930.00	4,726.65	1,245.89	—	3,480.76
2039 年	—	930.00	930.00	4,726.65	1,245.89	—	3,480.76
2040 年	—	930.00	930.00	4,974.64	1,529.02	—	3,445.62
2041 年	—	930.00	930.00	4,974.64	1,798.94	—	3,175.70
2042 年	—	930.00	930.00	5,212.89	1,919.88	—	3,293.01
2043 年	—	930.00	930.00	5,212.89	1,919.88	—	3,293.01
2044 年	—	930.00	930.00	5,485.48	2,056.34	—	3,429.14
2045 年	5,000.00	855.00	5,855.00	5,485.48	2,075.09	—	3,410.39
2046 年	21,000.00	780.00	21,780.00	5,748.16	2,227.17	—	3,520.99
2047 年	5,000.00	150.00	5,150.00	2,874.08	1,192.33	—	1,681.75
合计	<b>31,000.00</b>	<b>18,600.00</b>	<b>49,600.00</b>	<b>89,059.37</b>	<b>26,635.52</b>	<b>34.10</b>	<b>62,389.75</b>
本息覆盖倍数				<b>1.26</b>			

## （五）现金流量表

金额单位：人民币万元

项 目	2025-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	2,848.37	3,269.31	3,867.97	3,883.52	4,088.89	4,088.89
经营活动流出小计	—	729.92	773.42	856.64	856.64	898.35	898.35
经营活动净流量	—	2,118.45	2,495.89	3,011.33	3,026.88	3,190.54	3,190.54
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	52,640.90	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-52,640.90	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	53,950.00	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,039.10	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00
筹资活动净流量	52,910.90	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00
四、现金及现金等价物年 增加额	270.00	1,188.45	1,565.89	2,081.33	2,096.88	2,260.54	2,260.54
五、年初现金结余	—	270.00	1,458.45	3,024.34	5,105.67	7,202.55	9,463.09
六、期末资金	270.00	1,458.45	3,024.34	5,105.67	7,202.55	9,463.09	11,723.63

（续上表）

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	4,284.90	4,284.90	4,510.53	4,510.53	4,726.65	4,726.65	4,974.64
经营活动流出小计	1,036.84	1,063.63	1,155.65	1,155.65	1,245.89	1,245.89	1,529.02
经营活动净流量	3,248.06	3,221.27	3,354.88	3,354.88	3,480.76	3,480.76	3,445.62
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00

筹资活动净流量	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00
四、现金及现金等价物年增加额	2,318.06	2,291.27	2,424.88	2,424.88	2,550.76	2,550.76	2,515.62
五、年初现金结余	11,723.63	14,041.69	16,332.96	18,757.84	21,182.72	23,733.48	26,284.24
六、期末资金	14,041.69	16,332.96	18,757.84	21,182.72	23,733.48	26,284.24	28,799.86

(续上表)

项 目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	4,974.64	5,212.89	5,212.89	5,485.48	5,485.48	5,748.16	2,874.08
经营活动流出小计	1,798.94	1,919.88	1,919.88	2,056.34	2,075.09	2,227.17	1,192.33
经营活动净流量	3,175.70	3,293.01	3,293.01	3,429.14	3,410.39	3,520.99	1,681.75
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	930.00	930.00	930.00	930.00	5,855.00	21,780.00	5,150.00
筹资活动净流量	-930.00	-930.00	-930.00	-930.00	-5,855.00	-21,780.00	-5,150.00
四、现金及现金等价物年增加额	2,245.70	2,363.01	2,363.01	2,499.14	-2,444.61	-18,259.01	-3,468.25
五、年初现金结余	28,799.86	31,045.56	33,408.57	35,771.58	38,270.72	35,826.11	17,567.10
六、期末资金	31,045.56	33,408.57	35,771.58	38,270.72	35,826.11	17,567.10	14,098.85

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

## （六）敏感性分析（压力测试）

### 1、预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿还

融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	75.00	75.00	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	150.00	150.00	—	—	23.10	-23.10
2027 年	—	780.00	780.00	—	—	5.50	-5.50
2028 年	—	930.00	930.00	2,705.95	693.42	—	2,012.53
2029 年	—	930.00	930.00	3,105.84	734.75	—	2,371.09
2030 年	—	930.00	930.00	3,674.57	813.81	—	2,860.76
2031 年	—	930.00	930.00	3,689.34	813.81	—	2,875.53
2032 年	—	930.00	930.00	3,884.45	853.43	—	3,031.02
2033 年	—	930.00	930.00	3,884.45	853.43	—	3,031.02
2034 年	—	930.00	930.00	4,070.66	985.00	—	3,085.66
2035 年	—	930.00	930.00	4,070.66	1,010.45	—	3,060.21
2036 年	—	930.00	930.00	4,285.00	1,097.87	—	3,187.13
2037 年	—	930.00	930.00	4,285.00	1,097.87	—	3,187.13
2038 年	—	930.00	930.00	4,490.32	1,183.60	—	3,306.72
2039 年	—	930.00	930.00	4,490.32	1,183.60	—	3,306.72
2040 年	—	930.00	930.00	4,725.91	1,452.57	—	3,273.34
2041 年	—	930.00	930.00	4,725.91	1,708.99	—	3,016.92
2042 年	—	930.00	930.00	4,952.25	1,823.89	—	3,128.36
2043 年	—	930.00	930.00	4,952.25	1,823.89	—	3,128.36
2044 年	—	930.00	930.00	5,211.21	1,953.52	—	3,257.69
2045 年	5,000.00	855.00	5,855.00	5,211.21	1,971.34	—	3,239.87
2046 年	21,000.00	780.00	21,780.00	5,460.75	2,115.81	—	3,344.94
2047 年	5,000.00	150.00	5,150.00	2,730.38	1,132.71	—	1,597.67
合计	31,000.00	18,600.00	49,600.00	84,606.43	25,303.76	34.10	59,268.57

本息覆盖倍数	1.19
--------	------

## 2、预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿还

融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	75.00	75.00	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	150.00	150.00	—	—	23.10	-23.10
2027 年	—	780.00	780.00	—	—	5.50	-5.50
2028 年	—	930.00	930.00	2,563.53	656.93	—	1,906.60
2029 年	—	930.00	930.00	2,942.38	696.08	—	2,246.30
2030 年	—	930.00	930.00	3,481.17	770.98	—	2,710.19
2031 年	—	930.00	930.00	3,495.17	770.98	—	2,724.19
2032 年	—	930.00	930.00	3,680.00	808.52	—	2,871.48
2033 年	—	930.00	930.00	3,680.00	808.52	—	2,871.48
2034 年	—	930.00	930.00	3,856.41	933.16	—	2,923.25
2035 年	—	930.00	930.00	3,856.41	957.27	—	2,899.14
2036 年	—	930.00	930.00	4,059.48	1,040.09	—	3,019.39
2037 年	—	930.00	930.00	4,059.48	1,040.09	—	3,019.39
2038 年	—	930.00	930.00	4,253.99	1,121.30	—	3,132.69
2039 年	—	930.00	930.00	4,253.99	1,121.30	—	3,132.69
2040 年	—	930.00	930.00	4,477.18	1,376.12	—	3,101.06
2041 年	—	930.00	930.00	4,477.18	1,619.05	—	2,858.13
2042 年	—	930.00	930.00	4,691.60	1,727.89	—	2,963.71
2043 年	—	930.00	930.00	4,691.60	1,727.89	—	2,963.71
2044 年	—	930.00	930.00	4,936.93	1,850.71	—	3,086.22
2045 年	5,000.00	855.00	5,855.00	4,936.93	1,867.58	—	3,069.35
2046 年	21,000.00	780.00	21,780.00	5,173.34	2,004.45	—	3,168.89
2047 年	5,000.00	150.00	5,150.00	2,586.67	1,073.10	—	1,513.57
合计	31,000.00	18,600.00	49,600.00	80,153.44	23,972.01	34.10	56,147.33
本息覆盖倍数				1.13			

## 七、项目风险管理方案

### （一）风险识别

#### 1、影响项目施工进度或正常运营的风险

##### 1.1 工程项目管理方面的风险

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

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

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

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

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

##### 1.2 项目运营方面的风险

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

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

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

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

## 2、影响融资平衡结果的风险

### 2.1 投资测算不准确风险

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

### 2.2 利率波动风险

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

### 2.3 流动性风险

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



## （二）风险估计

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几点策略规避风险：

### 1、工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

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

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

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

### 2、运营方面的应对措施

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

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

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

### 3、融资平衡结果方面的应对措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

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

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

## 八、投资者保护措施（还款保障计划）

### （一）还款保障措施

#### 1、项目还款责任与保障

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。**

#### 2、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。

### 3、明确各部门职责

（1）六安市裕安区财政局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）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。

### 4、监测和报告

#### （1）预警机制

①对地区开展预警。六安市裕安区财政局根据综合债务率、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，

定期测算债务风险状况，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。六安市裕安区财政局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。

## 5、从制度层面建立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）建立完善政府债务风险防控机制

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

## （2）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县政府。本项目募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

## （3）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》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，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，并加强债务风险防控。

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定。

## 6、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。

## 7、责任追究

上级财政局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。

## 8、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。

## （二）债券资金管理方案

裕安区人民政府，六安市裕安区财政局，项目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，保障投资者合法权益，裕安区人民政府印发了《裕安区政府性债务管理暂行办法》，为规范地方政府专项债券资金管理，提高资金使用效益，特制定以下管理方案。

### 1、部门职责

#### （1）六安市裕安区财政局

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批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

## （2）安徽六安高新技术产业开发区管理委员会

1）督促和指导建设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六安市裕安区财政局报送项目进度、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、运营支出情况接受六安市裕安区财政局、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、募集资金使用

（1）募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。

对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(2) 募集资金由本级项目主管部门专项用于长三角（六安）农产品批发交易市场项目，严禁用于长三角（六安）农产品批发交易市场项目以外的支出，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

(3) 募集资金使用范围。

经财政部门批准的与长三角（六安）农产品批发交易市场项目有关支出。

### **3、流入管理**

项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用，或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（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。

### **4、流出管理**

本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

建设资金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、财政审核，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，经财政局、发改委同意后，方可从专用账户中拨付资金。

项目管理单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。由县财政向市财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

## 5、额度管理

(1) 长三角（六安）农产品批发交易市场项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的部分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的长三角（六安）农产品批发交易市场项目专项债券分配方案限额拨款。

(2) 每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目管理使用单位按计划和承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

(3) 项目管理使用单位未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

(4) 未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目管理使用单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

## 6、年度计划

(1) 长三角（六安）农产品批发交易市场项目实施单位应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度实施单位建设项目收支计划，提出下一年度实施单位建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门审核。

(2) 地方财政部门应当会同项目实施单位在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报市人民政府审定。

(3) 项目主管部门应当建立项目库，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。项目管理使用单位应当及时向项目主管部门报送项目预算编制信息，主要包括：项目名称、建设规模、计划投资、项目

投资计划、收益和融资平衡方案、预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

(4) 募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、长三角（六安）农产品批发交易市场项目收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门计划。

## **7、预算执行和决算**

(1) 募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

(2) 长三角（六安）农产品批发交易市场项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

## **8、募集资金拨付资料**

(1) 项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，项目管理使用单位对提供资料的真实性、齐全性、合规性负责。项目管理使用单位向项目具体实施企业或个人各类款项提报支付必须提供如下资料：

1) 项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件。

2) 项目规划设计及建设过程中进行必要的费用支付，提供支付资料包括但不限于：发改批复文件、中标通知书、施工合同、监理合同、工程量清单、工程进度表（监理单位确认）、施工单位支付申请、监理单位支付证书、工程照片等。

3) 经财政部门批准的与长三角（六安）农产品批发交易市场项目建设有关的其他支出，提供资料包括但不限于：规划、可研、环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

(2) 募集资金拨付资料一式肆份。财政局、项目实施单位、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

## **9、募集资金拨付程序**

(1) 申请募集资金拨付时，需具备以下条件：

①项目管理使用单位按财政部门的要求，对募集资金进行专账管理。

②项目的实际进度与已投资额相匹配。

(2) 募集资金拨付应当严格履行审批程序。

①用款计划。项目管理使用单位应根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将募集资金划转至项目管理使用单位。

②申请拨款。项目管理使用单位申请拨款时，根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

③资金支付。各项目管理使用单位应按需预测资金需求，经项目主管部门审核后拨付到项目管理使用单位。

(3) 项目管理使用单位拟向项目具体实施企业或个人支付资金，应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定，严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后，才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

## **10、监督管理**

(1) 财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

(2) 项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，

履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营，确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定，对募集资金进行专账核算，主动接受财政、审计部门的监督检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

(3) 有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

- ①违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；
- ②因工作失职造成资金严重损失浪费的。

## **11、项目资产管理**

(1) 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) 六安市裕安区财政局、国资部门应当会同霍山县人民政府和建设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。项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

## **12、资金绩效管理**

绩效管理，是指财政部门、项目主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、

绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。具体职责分工如下：

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

（2）主管部门：本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

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

部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作,同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。