谢家集区城市危旧房改造项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

国鉴咨字（2025）006号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十一月三日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖25XJSTUHK8

谢家集区城市危旧房改造项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

国鉴咨字（2025）006 号

我们接受委托，对谢家集区城市危旧房改造项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项债券评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。淮南市谢家集区住房和城乡建设局（以下简称项目单位）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评估仅供实施单位本次申请发行谢家集区城市危旧房改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行谢家集区城市危旧房改造项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目主管部门实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

评估过程和结果如下：

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

本项目拆迁范围涉及新型材料产业园周边片区、望峰岗镇跃进门片区及谢家集区铁路沿线片区三个片区危旧房，新型材料产业园周边片区危旧房位于十涧湖

东路北侧，跃进门片区危旧房位于洞山西路南侧，谢家集区铁路沿线片区危旧房位于谢家集街道水张铁路沿线，紧邻谢二北村、矿西北村小区。拆除危房535户，拆除建筑面积约31,200.00平方米，拆除后腾退土地约440亩。

本项目为异地安置，异地安置建设地点位于谢家集区夏郢孜路东侧，文化路西侧，谢李路南侧，健康路北侧。本项目代建安置房总用地面积约43.78亩，总建筑面积69,950.93平方米，其中安置房建筑面积63,589.80平方米，安置户数620户，新增停车位620个，充电桩186个。

本项目总投资33,700.00万元，其中：工程费用23,679.63万元，工程建设其他费用3,519.02万元，拆迁安置补偿2,027.28万元，预备费2,338.07万元，土地费用1,532.30万元，发行费18.70万元，建设期利息585.00万元。详见下表：

项目建设总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例(%)	备注
1	工程费用	23,679.63	70.27	
2	工程建设其他费用	3,519.02	10.44	
3	拆迁安置补偿	2,027.28	6.02	
4	预备费	2,338.07	6.94	
5	土地费用	1,532.30	4.55	
6	发行费	18.70	0.06	
7	建设期利息	585.00	1.74	
合计		33,700.00	100.00	

（二）资金来源

本项目总投资为33,700.00万元，其中申请专项债券17,000.00万元，占总投资的50.45%，其余16,700.00万元由财政预算安排资金投入，占总投资的49.55%。

（三）债券融资计划

本项目计划申请非标专项债券17,000.00万元，占项目总投资的50.45%。根据资金使用计划分2年发行，发行债券年限10年，拟于2026年发行11,000.00

万元、2027 年发行 6,000.00 万元。

（四）债券还本付息计划

本项目债券融资本金 17,000.00 万元，债券期限为 10 年。其中 2026 年计划申请使用债券 11,000.00 万元；2027 年计划申请使用债券 6,000.00 万元；债券利率按照 3.00%测算，以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。本项目专项债券利息共计 5,355.00 万元。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年		11,000.00		11,000.00	3.00%	165.00
2027 年	11,000.00	6,000.00		17,000.00	3.00%	420.00
2028 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2029 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2030 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2031 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2032 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2033 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2034 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2035 年	17,000.00			17,000.00	3.00%	510.00
2036 年	17,000.00		11,000.00	6,000.00	3.00%	510.00
2037 年	6,000.00		6,000.00		3.00%	180.00
合计		17,000.00	17,000.00			5,355.00

二、项目收入与支出预测评价

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）项目收益预测基本假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政，经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）项目收益预测

1、项目收入

①土地出让收入

根据项目征迁土地用途，本项目用地性质为商住用地，本次拆迁范围涉及新型材料产业园周边片区、望峰岗镇跃进门片区及谢家集区铁路沿线片区三个片区，征迁腾空土地共计 440 亩。

预计出让商住用地面积 400 亩用于资金平衡。根据近几年谢家集区商住用地出让价格，综合考虑当地消费水平等因素，本项目商住用地出让单价按 100.00 万元/亩计算收入，预计可实现商住用地出让收入 40,000.00 万元。

谢家集区土地出让价格依据

单位：亩、万元

序号	地块编号	地块位置	用地面积	用地性质	出让年限	成交价	土地出让单价
1	HNP24009	谢家集区卧龙山路南侧、春申大街西侧	65.40	商住	商业 40 年、住宅 70 年	7486.6028	114
2	HNP22062	谢家集区蔡新路北侧、谢三路东侧	7.2598	商住	商业 40 年、住宅 70 年	1103.4896	152
3	HNP22063	谢家集区蔡新路北侧、平山路西侧	99.6987	商住	商业 40 年、住宅 70 年	15154.2024	152
4	HNP22064	谢家集区蔡新路北侧、商贸路东侧	63.1778	商住	商业 40 年、住宅 70 年	9603.0256	152
5	HGTP18008	谢家集区夏郢孜路东侧、谢李路南侧、文化路西侧、健康路北侧	190.7157	商住	商业 40 年、住宅 70 年	26128.0509	137

注：数据来源于淮南市公共资源交易中心、政府官网

索 引 号：003050484/202402-00039　　信息分类：土地出让结果
内容分类：自然资源、能源,中年,公民,TXT,中文,公示　　发布日期：2024-02-21 09:37
发布机构：市自然资源和规划局　　成文日期：
生效时间：　　废止时间：
名　　称：HNP24009号地块成交结果信息公示　　点 击 量：779
文　　号：　　关 键 词：HNP24009号地块成交结果信息公示

HNP24009号地块成交结果信息公示

发布时间：2024-02-21 09:37　信息来源：市自然资源和规划局　文字大小：[大 中 小]　背景色：

宗地编号	坐落	用途	面积（平方米）	开发程度	土地级别	容积率	出让年限	供地方式	成交价（万元）	
HNP24009	谢家集区卧龙山路南侧、春申大街西侧	二类城镇住宅用地兼容商业	43597.76	/	商业四级、住宅四级	≤2.2	商业40年、住宅70年	挂牌出让	7486.6028	安徽鸿宇

得。

宗地八：编号为HNP22062，位于谢家集区蔡新路北侧、谢三路东侧，土地面积为7.2598亩/4839.89㎡，出让用途为城镇住宅用地、商业用地，出让年限为商业40年、住宅70年。每亩成交单价为152万元，成交总价为1103.4896万元，由淮南国烨房地产开发有限责任公司竞得。

宗地九：编号为HNP22063，位于谢家集区蔡新路北侧、平山路西侧，土地面积为99.6987亩/66465.81㎡，出让用途为城镇住宅用地、幼儿园用地、商业用地，出让年限为商业40年、住宅70年。每亩成交单价为152万元，成交总价为15154.2024万元，由淮南国烨房地产开发有限责任公司竞得。

宗地十：编号为HNP22064，位于谢家集区蔡新路北侧、商贸路东侧，土地面积为63.1778亩/42118.52㎡，出让用途为城镇住宅用地、商业用地，出让年限为商业40年、住宅70年。每亩成交单价为152万元，成交总价为9603.0256万元，由淮南国烨房地产开发有限责任公司竞得。

【中标公告】淮南市国土资源局国有建设用地使用权拍卖出让公告中标公示

【信息时间：2018-04-09 阅读次数：22】【字号 大 中 小】

交易信息 → 答疑变更 → 中标公示 → 合同公开 → 项目异常

HGTP18008号地块成交结果信息公示

2018年4月4日，在淮南市公共资源交易中心拍卖成交1宗土地：

宗地一：编号为HGTP18008，位于谢家集区夏郢孜路东侧、谢李路南侧、文化路西侧、健康路北侧，土地面积为190.7157亩/127143.78㎡，出让用途为商服用地、城镇住宅用地，出让年限为40年、70年，每亩成交单价为137万元，成交总价为26128.0509万元，由淮南国烨房地产开发有限责任公司竞得。

②停车收入

本项目规划设置停车位620个，其中434个车位为月租车，其余186个车位为临时停车位，临时停车位配套设置186个新能源充电桩。结合实际情况考虑，新能源汽车充电完成后只收取充电费，无需重复收取临时停车费。

A、月租停车位

依据《淮南市发展改革委关于优化我市机动车停放服务收费管理的通知》淮发改商服（2023）21号、《关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见》(淮建物业联(2023〕51号)，并参考周边市场行情结合当地消费水平综合考虑，本项目月租车辆停车位按80元/个·月计取。根据运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。根据以上测算，运营期内，月租车停车位预计收入共计354.15万元。

B、临时停车收入

本项目临时停车位共186个。依据《淮南市发展改革委关于优化我市机动车停放服务收费管理的通知》淮发改商服（2023）21号、《关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见》(淮建物业联(2023〕51号)，以及参考周边市场行情结合当地消费水平，同时综合考虑车辆单次停放时间，临时停车位按5元/次计取。综合考虑区位、需求等因素，日周转次数按1次计。年运营时间按360日计算。根据运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第二年实现35%、40%运营负荷，第三年起达到45%持续运营负荷。根据以上测算，运营期内，临时停车位预计收入共计145.67万元。

月租停车和临时停车收入预测依据：

关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见

为切实有效化解住宅小区前期物业停车位使用管理引发的矛盾纠纷，合理开发利用住宅小区空间资源，维护社会和谐稳定,根据《安徽省物业管理条例》、《安徽省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》、《安徽省人民防空工程建设与维护管理规定》(安徽省人民政府令第286号)、《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见》(皖政〔2017〕2号)等有关规定，现就市区住宅小区前期物业停车位使用管理提出如下指导意见。

一、停车收费标准

本指导意见车位租赁费、机动车停放服务费是依据《安徽省经营性服务收费管理办法》规定,结合我市实际情况发布的市场参考收费标准，以引导经营者合理定价。

（一）车位租赁费

1.室内(地上室内停车位和地下依法配建的人防工程停车位、建设单位未出售或者附赠的非人防工程停车位)车位租赁费，最高标准为120元/辆.月。

2.机械车位租赁费最高标准为100元/辆.月。

3.经依法规划的露天停车场车位租赁费用最高标准为90元／辆.月（不含小区道路）；如占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车的车位，经履行法定程序后,车位租赁费用最高标准为40元／车.月。

4.机动车临时停放车位租赁费。小区内未办理车位租赁协议的业主以及经本小区业主同意的外来访客，在本小区尚有未出租车位的前提下，可以进行临时停放，不区分室内、室外，临时停车实行计次收费，不少于两小时内免费停车，超出免费停车时段不足12小时的,最高收费不超过5元，超出12小时不足24小时的,最高收费不超过10元，超过24小时为下一个计费周期。

以上车位租赁费标准下浮不限，实际执行幅度由相关单位根据情况自主确定并合同约定。规划方案审批时参与计容的车位租赁费由租赁双方协商确定。

C、充电桩服务费

本项目按30%比例配建充电桩，本项目共设置充电桩186个新能源汽车充电桩车位。根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括了电费及服务费用，不同地区价格略有差异，本项目只考虑服务费收益，不计电费收入及成本，充电桩平均每次充电量按60千瓦时计取，每个充电桩每天考虑1次周转。依据《关于明确我市电动汽车充电服务价格有关问题的通知》（淮发改商服

〔2021〕18 号），并结合项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准，本项目充电桩服务费按 0.50 元/千瓦时计取服务费用。年运营时间按 360 日计算。根据运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第三年实现 35%、40%、45%运营负荷，第四年起达到 50%持续运营负荷。根据以上测算，项目运营期内，充电桩服务费收入共计 944.14 万元。项目运营期内，预计总收入为 41,443.96 万元。

经营收入估算表

序号	项目	单位	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	土地出让收入	万元	40000	4000	7000		5000
1	土地出让数量	亩	400	40	70		50
2	单价	万元/亩		100	100		100
二	停车收入	万元	499.82	40.88	44.64	48.40	50.48
1	月租车停车收入	万元	354.15	29.16	31.25	33.33	35.41
1.1	数量	个		434	434	434	434
1.2	年运营月数	月		12	12	12	12
1.3	单价	元/月·个		80	80	80	80
1.4	负荷			70%	75%	80%	85%
2	临时停车收入	万元	145.67	11.72	13.39	15.07	15.07
2.1	数量	个		186	186	186	186
2.2	日周转次数	次		1	1	1	1
2.3	年运营天数	日		360	360	360	360
2.4	单价	元/次		5	5	5	5
2.5	负荷			35%	40%	45%	45%
3	充电桩服务费	万元	944.14	70.31	80.35	90.4	100.44
3.1	数量	个		186	186	186	186
3.2	日周转次数	次		1	1	1	1
3.3	车均充电量	kwh		60	60	60	60
3.4	年运营天数	日		360	360	360	360
3.5	每度电平均收益	元/kwh		0.5	0.5	0.5	0.5
3.6	负荷			35%	40%	45%	50%
合计		万元	41443.96	4111.19	7124.99	138.80	5150.92

（续）

序号	项目	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	土地出让收入	万元		7000		7000	4000	6000
1	土地出让数量	亩		70		70	40	60
2	单价	万元/亩		100		100	100	100
二	停车收入	万元	52.57	52.57	52.57	52.57	52.57	52.57
1	月租车停车收入	万元	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50
1.1	数量	个	434	434	434	434	434	434
1.2	年运营月数	月	12	12	12	12	12	12
1.3	单价	元/月·个	80	80	80	80	80	80
1.4	负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	临时停车收入	万元	15.07	15.07	15.07	15.07	15.07	15.07
2.1	数量	个	186	186	186	186	186	186
2.2	日周转次数	次	1	1	1	1	1	1
2.3	年运营天数	日	360	360	360	360	360	360
2.4	单价	元/次	5	5	5	5	5	5
2.5	负荷		45%	45%	45%	45%	45%	45%
3	充电桩服务费	万元	100.44	100.44	100.44	100.44	100.44	100.44
3.1	数量	个	186	186	186	186	186	186
3.2	日周转次数	次	1	1	1	1	1	1
3.3	车均充电量	kwh	60	60	60	60	60	60
3.4	年运营天数	日	360	360	360	360	360	360
3.5	每度电平均收益	元/kwh	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
3.6	负荷		50%	50%	50%	50%	50%	50%
合计		万元	153.01	7153.01	153.01	7153.01	4153.01	6153.01

2、项目成本

①土地计提成本

根据《淮南市人民政府关于进一步规范市级土地出让收入分成的通知》（淮府秘〔2018〕69 号）、《淮南市财政局关于淮南市土地出让金计提标准的通知》（淮财综〔2013〕352 号）等文件规定，区级政府自筹资金投资的土地储备项目形成的土地出让收入，棚改项目土地出让收入按照国家、省、市规定计提国有土地收益基金（8%）、农业土地开发资金（11.8 元/平方米）、交通建设资金（5%）、土地出让业务费（1.5%）、农田水利建设资金（10%）等费用后（以下简称“计提

5 项费用”），市区按 1：9 比例分成。

《根据安徽省财政厅关于印发省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法的通知》（皖财农〔2022〕939 号），省财政需按 2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

本项目改造范围为城镇居民户口，不涉及农业土地、不建设交通基础设施，故此不计农业土地开发资金和交通建设资金两项成本。仅计列国有土地收益基金（8%）、土地出让业务费（1.5%）、农田水利建设资金（10%）、上缴市级费用以及省级乡村振兴资金（2%）。因此，运营期内，土地计提成本共计 11820.00 万元。

淄南市人民政府

淮府秘〔2018〕69 号

淮南市人民政府关于进一步规范市级土地出让收入分成的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为进一步规范市级土地出让收入分成，明确相关责任，经市政府研究，现就市与区（园区）土地出让收入分成有关事项通知如下：

一、市级投资的土地储备项目形成的土地出让收入，区级（园区）不参与分成。为提高区级（园区）工作积极性，及时完成征迁安置，按照土地出让收入的 1%安排区级（园区）拆迁工作经费。

二、区级政府自筹资金投资的土地储备项目形成的土地出让收入，除工业、仓储用地，棚改项目用地和山南新区土地出让收入外，均按照国家、省、市规定计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、交通建设资金、土地出让业务费、农田水利建设资金等费用后（以下简称“计提 5 项费用”），市区按 4：6 比例分成。

（一）工业、仓储用地土地出让收入，计提 5 项费用后，市

财政不分成。

（二）经市保障性安居工程领导小组批准，纳入棚改（旧城改造）计划项目的土地出让收入，计提5项费用后，市区按1：9比例分成。

（三）山南新区土地出让收入，根据土地成交价格市与山南新区实行分段按比例分成。每亩成交价格60万元（含60万元）以下的，市财政计提5项费用后不分成；每亩成交价格60万元以上的，计提5项费用后，60万元以上部分，市区按3:7分成。

三、其他

（一）各区分成收入按照《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等文件确定的范围使用。

（二）本办法自2018年1月1日起执行。

2018年5月31日

淮财综〔2013〕352号

淮南市财政局关于淮南市土地出让金计提标准的通知

淮南市土地储备开发中心：

为规范土地出让金计提工作，现就我市执行的土地出让金计提标准事项通知如下：

一、农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）和安徽省财政厅、国土资源厅《转发财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕666号）文件要求，淮南市农业土地开发资金计提标准为11.8元/平方米。

二、国有土地收益基金

根据《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18号）文件精神，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收入的8%计提国有土地收益基金。

三、土地出让业务费

根据《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》第五条规定，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收入的1.5%核拨土地出让业务费。

四、农田水利建设资金、教育资金

根据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392号）文件精神，我市按土地出让收益的10%分别计提上述两项资金。

五、廉租房保障资金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）第六条规定，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收益的10%计提廉租房保障资金。

六、公共租赁住房资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）文件精神，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收益的5%计提公共租赁住房资金。

安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知

皖财农〔2022〕939号

各市、县（市、区）财政局：

为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理，提高资金使用效益，经研究，制定了《省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

安徽省财政厅

2022年8月28日

省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法

第一条 为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理，提高资金使用效益，根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》《中共安徽省委办公厅安徽省人民政府办公厅印发关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴实施方案的通知》（以下称《实施方案》）等文件精神，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金（以下称省级统筹资金），是指按照《实施方案》规定，在落实中央财政按现行规定统筹农田水利建设资金的20%、新增建设用地土地有偿使用费的30%政策及省财政按现行规定统筹农田水利建设资金的30%、新增建设用地土地有偿使用费的20%政策基础上，省财政再按2%比例统筹市县土地出让收入（统筹口径为预算科目"103014801土地出让价款收入"）专项用于支持乡村振兴的资金。

第三条 省级统筹资金重点用于支持高标准农田建设、农田水利建设、现代种业提升、农村供水保障、农村人居环境整治、农村土地综合整治、耕地及永久基本农田保护、村庄公共设施建设和管护、农村教育、农村文化和精神文明建设支出，以及与农业农村直接相关的山水林田湖草生态保护修复、以工代赈

②外购燃料动力费

本项目各功能区用水量依据《建筑给水排水设计标准（GB50015-2019）》《民用建筑节水设计标准（GB50555-2010）》规定的用水定额进行估算。经测算，本项目年用水量为0.47万㎥，用水单价根据《淮南市自来水到户价格》中非居民用水到户价计算，即3.38元/㎥。

附表一：淮南市城市自来水到户价格表
附表二：自来水用水分类表

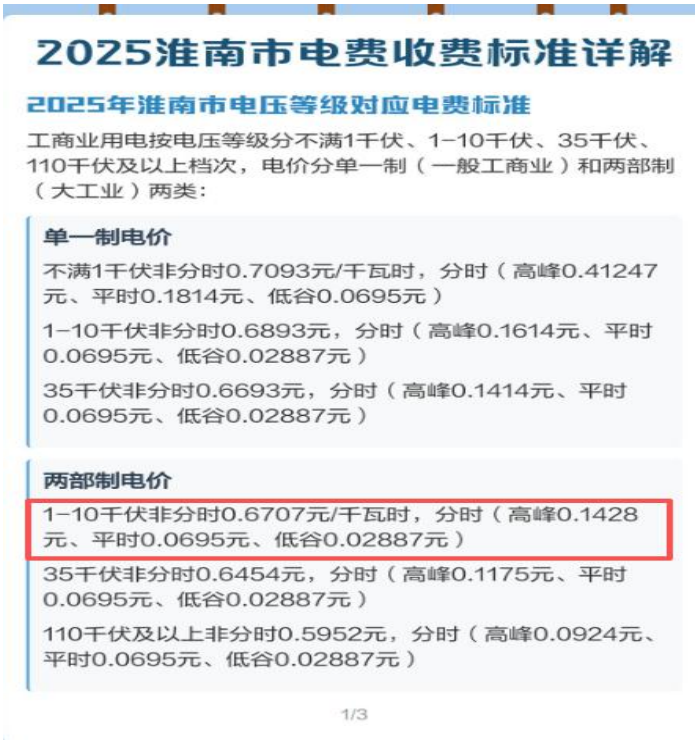
淮南市物价局
淮南市财政局
淮南市水利局

淮南市城市自来水到户价格表

单位：元/立方米

用水性质分类		基本水价	水资源费	水闸控制工程水价	污水处理费	到户价格
居民用水阶梯价格	第一级	1.58	0.12	0.078	0.95	2.73
	第二级	2.40	0.12	0.078	0.95	3.55
	第三极	4.86	0.12	0.078	0.95	6.00
非居民用水价格		1.78	0.12	0.078	1.40	3.38
特种用水		5.68	0.12	0.078	2.22	8.10

本项目各功能区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇(电气)》及《民用建筑电气设计标准(CBS1348-2019)》规定的用电定额进行估算。经测算，本项目年用电量为 8.63 万千瓦时。用电单价参照 2025 年淮南市电费收费标准中两部制 1 千-10 千非分时电费 0.6707 元/千瓦时，本项目保守考虑按 0.7 元/千瓦时计取。



经测算，运营期内，外购燃料动力费(水电）共计 76.20 万元。

③维修及更新费

为保证项目的正常运转，需定期对本项目地下车库以及充电桩进行维修和更新，本项目维修及更新费按地下建筑以及充电桩设备折旧费的 40%计算。综合考虑实际年运营时间，运营期年限均按整年 12 个月测算。运营期内，维修及更新费共计 254.20 万元。

④管理费

管理费按照达到最大负荷年份的停车收入的 10%计取。经测算，运营期内管理费共计 153.00 万元。

⑤工资福利费

项目运营期职工人员按 8 人预计，工资、福利按 5000.00 元/月·人。经测算，运营期内，工资及福利费共计 480.00 万元。

⑥财务费用

本项目债券融资本金 17,000.00 万元，债券期限为 10 年。其中 2026 年计划

申请使用债券 11,000.00 万元；2027 年计划申请使用债券 6,000.00 万元；债券利率按照 3.00%测算，以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。本项目专项债券利息共计 5,355.00 万元，其中运营期内利息支出共计 4770.00 万元。

⑦折旧费

房屋和建筑物原值为 29,432.62 万元,残值率为 5%，按平均年限法 50 年计算折旧。

机械设备原值为 707.80 万元，残值率为 5%，按平均年限法 20 年计算折旧。经测算，运营期内折旧费共计 5,928.40 万元。

⑧摊销费

无形资产原值为 3,559.58 万元,按平均年限法 20 年计算摊销费用，经测算，运营期内摊销费共计 1,779.80 万元。

⑨债券发行费

本项目债券发行费已纳入总投资，债券发行费共 18.70 万元。

⑩营业税费

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。经测算，项目运营期内增值税为 72.20 万元，城市维护建设税为 5.09 万元，教育费附加税为 2.18 万元，地方教育附加税为 1.4 万元，综上，本项目税金共计 80.90 万元。

营业税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税	72.20	5.56	6.25	6.94	7.55	7.65
2	附加税	8.70	0.67	0.76	0.84	0.91	0.92
2.1	城市维护建设税	5.09	0.39	0.44	0.49	0.53	0.54
2.2	教育费附加	2.18	0.17	0.19	0.21	0.23	0.23
2.3	地方教育费附加	1.43	0.11	0.13	0.14	0.15	0.15

合计	增值税及附加	80.90	6.23	7.01	7.78	8.46	8.57

（续）

序号	项目	运营期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	增值税	7.65	7.65	7.65	7.65	7.65
2	附加税	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
2.1	城市维护建设税	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
2.2	教育费附加	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
2.3	地方教育费附加	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
合计	增值税及附加	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57

成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地计提成本	11820.00	1182.00	2068.50	0.00	1477.50	0.00
1.1	国有土地收益基金	3200.00	320.00	560.00	0.00	400.00	0.00
1.2	土地出让业务费	600.00	60.00	105.00	0.00	75.00	0.00
1.3	农田水利建设资金	4000.00	400.00	700.00	0.00	500.00	0.00
1.4	上缴市级	3220.00	322.00	563.50	0.00	402.50	0.00
1.5	省级乡村振兴资金	800.00	80.00	140.00	0.00	100.00	0.00
2	外购燃料动力费	76.20	7.62	7.62	7.62	7.62	7.62
3	维修及更新费	254.20	25.42	25.42	25.42	25.42	25.42
4	管理费	153.00	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
5	工资福利费	480.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
6	经营成本	12783.40	1278.34	2164.84	96.34	1573.84	96.34
7	利息支出	4770.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
8	折旧费	5928.40	592.84	592.84	592.84	592.84	592.84
9	摊销费	1779.80	177.98	177.98	177.98	177.98	177.98
10	总成本费用合计	25261.60	2559.16	3445.66	1377.16	2854.66	1377.16

（续）

序号	项目	运营期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年

1	土地计提成本	2068.50	0.00	2068.50	1182.00	1773.00
1.1	国有土地收益基金	560.00	0.00	560.00	320.00	480.00
1.2	土地出让业务费	105.00	0.00	105.00	60.00	90.00
1.3	农田水利建设资金	700.00	0.00	700.00	400.00	600.00
1.4	上缴市级	563.50	0.00	563.50	322.00	483.00
1.5	省级乡村振兴资金	140.00	0.00	140.00	80.00	120.00
2	外购燃料动力费	7.62	7.62	7.62	7.62	7.62
3	维修及更新费	25.42	25.42	25.42	25.42	25.42
4	管理费	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
5	工资福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
6	经营成本	2164.84	96.34	2164.84	1278.34	1869.34
7	利息支出	510.00	510.00	510.00	510.00	180.00
8	折旧费	592.84	592.84	592.84	592.84	592.84
9	摊销费	177.98	177.98	177.98	177.98	177.98
10	总成本费用合计	3445.66	1377.16	3445.66	2559.16	2820.16

3、项目收益预测

本项目运营期内营业收入 41,443.96 万元，项目运营成本为 12,783.40 万元，营业税金 80.90 万元，经营期内运营收益 28,579.66 万元。本项目全部 17,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍 6,809.66 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。具体情况见下表：

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期				
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	41443.96	4111.19	7124.99	138.80	5150.92	153.01
2	经营成本	12783.40	1278.34	2164.84	96.34	1573.84	96.34
3	营业税金	80.90	6.23	7.01	7.78	8.46	8.57
4	运营收益	28579.66	2826.62	4953.14	34.68	3568.62	48.10

（续）

序号	项 目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年

1	营业收入	7153.01	153.01	7153.01	4153.01	6153.01
2	经营成本	2164.84	96.34	2164.84	1278.34	1869.34
3	营业税金	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57
4	运营收益	4979.60	48.10	4979.60	2866.10	4275.10

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目现金流量表

本项目以土地出让收入、停车位收入等为基础，债券还本付息期内累计资金流入 41,443.96 万元，累计资金流出 34,634.30 万元，本项目全部 17,000.00 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 6,809.66 万元，期间将不存在任何资金缺口。期间将不存在任何资金缺口。详见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动产生的现金流							
1.1	经营活动产生的现金	41443.96				4111.19	7124.99	138.80
1.1.1	经营收入	41443.96				4111.19	7124.99	138.80
1.2	经营活动支付的现金	12864.30				1284.57	2171.85	104.12
1.3	经营活动产生现金流小计	28579.66	0.00	0.00	0.00	2826.62	4953.14	34.68
2	投资活动产生的现金流							
2.1	支付项目建设资金	33096.30	2320.23	19651.58	11124.49			
2.2	投资活动产生现金流小计	33096.30	2320.23	19651.58	11124.49			
3	融资活动产生的现金流							
3.1	项目资本金	16700.00	2320.23	8828.68	5551.09			
3.2	债券融资款	17000.00	0.00	11000.00	6000.00			
3.3	债券发行费	18.70	0.00	12.10	6.60			
3.4	偿还债券本金	17000.00						
3.5	支付债券利息	5355.00	0.00	165.00	420.00	510.00	510.00	510.00
3.6	融资活动产生现金流合计	11326.30	2320.23	19651.58	11124.49	-510.00	-510.00	-510.00
4	净现金流量	6809.66	0.00	0.00	0.00	2316.62	4443.14	-475.32
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	2316.62	6759.76	6284.44

（续）

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动产生的现金流							
1.1	经营活动产生的现金	5150.92	153.01	7153.01	153.01	7153.01	4153.01	6153.01
1.1.1	经营收入	5150.92	153.01	7153.01	153.01	7153.01	4153.01	6153.01
1.2	经营活动支付的现金	1582.30	104.91	2173.41	104.91	2173.41	1286.91	1877.91
1.3	经营活动产生现金流小计	3568.62	48.10	4979.60	48.10	4979.60	2866.10	4275.10
2	投资活动产生的现金流							
2.1	支付项目建设资金							
2.2	投资活动产生现金流小计							
3	融资活动产生的现金流							
3.1	项目资本金							
3.2	债券融资款							
3.3	债券发行费							
3.4	偿还债券本金						11000.00	6000.00
3.5	支付债券利息	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	180.00
3.6	融资活动产生现金流合计	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-11510.00	-6180.00
4	净现金流量	3058.62	-461.90	4469.60	-461.90	4469.60	-8643.90	-1904.90
5	累计盈余资金	9343.06	8881.16	13350.76	12888.86	17358.46	8714.56	6809.66

（二）融资平衡情况

本期债券对应项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据项目实施单位提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，计算的本息覆盖倍数为 1.31。考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

本息覆盖倍数测算表

项目净收益（万元）	还本付息（万元）	覆盖倍率
28,579.66	22,355.00	1.28

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 28,579.66 万元，能够覆盖债券本息金额 22,355.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.28 倍，用于还本付息的资金充足性得到保障。

四、项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性收入波动进行敏感性分析。

单因素收入变动压力测试

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率		
		-10%	-5%	0%
1	净现金流量	25,640.67	27,109.98	28,579.66
2	债券本息支付	22,355.00	22,355.00	22,355.00
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.15	1.21	1.28

当价格下降 5%和 10%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.21 和 1.15，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证谢家集区城市危旧房改造项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足谢家集区城市危旧房改造项目专项债券还本付息要求。

六、附件

（一）营业执照

（二）执业证书

（三）注册会计师证书

（此页无正文，为签字盖章页）

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二五年十一月三日　　中国注册会计师：

统一社会信用代码

91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁琼

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍佰万圆整

成立日期　2022年06月10日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

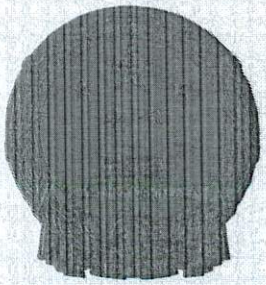
登记机关

2024 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁　琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日

证书序号：0011517

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四　年　四　月　一　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　赵玲玲

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1983-09-02

工作单位 Working unit　安徽远鉴会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　340406198309020048

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安徽远鉴 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 7 月 2 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽远鉴 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 7 月 2 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

赵玲玲

会员编号 340102510001

最后年检时间	年检结果
2025年04月	通过

历年记录

2024年　通过
2024-04-16

2023年　通过
2023-05-14

安徽省注册会计师协会（普通合伙）340131043102

年度检验登记
Annual Renewal Registration

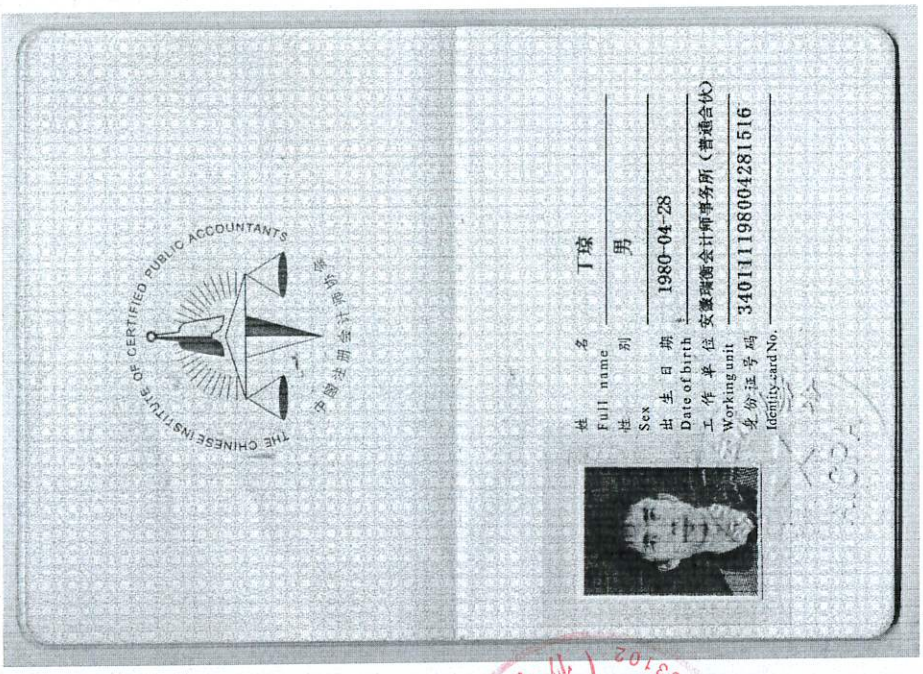
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：340102510001
No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2022-10-20
Date of Issuance　年 y　月 m　日 d

2023 年 09 月 日


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 丁琼
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-04-28
Date of birth
工作单位 安徽瑞衡会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 340111198004281516
Identity card No.


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
丁琼 110100323804
年 月 日
/y /m /d
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
AICPA
转出协会盖章
Seal of the Transferring Institute of CPAs
2023年 12月 19日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
AICPA
转入协会盖章
Seal of the Transferred Institute of CPAs
2023年 12月 19日


cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
丁琼
会员编号 110100323804
最后年检时间
2025年05月
年检结果
通过
历年记录
2024年
2024-04-19
通过
2023年
2023-05-12
通过
2022年
2022-06-07
通过