

目 录

摘 要.....	5
一、项目基本情况.....	7
(一) 乡村振兴战略.....	7
(二) 省市县十三五规划及专项规划概况.....	11
(三) 项目背景及概况.....	15
1、项目背景.....	15
2、参与主体.....	17
3、项目概况.....	18
(四) 项目实施进展及下步工作计划.....	19
1、项目实施进展.....	19
2、项目建设计划.....	20
二、经济社会效益分析.....	22
(一) 项目绩效管理目标表.....	22
(二) 经济效益.....	23
1、带动本地一二三产业融合发展.....	23
2、有利于促进烈山区的社会经济发展.....	23
(三) 社会效益.....	24
1、塑造烈山区农旅结合的发展新模式.....	24
2、增强区域内人民群众获得感.....	24
(四) 生态效益.....	24
(五) 本项目具有显著的公益性.....	24
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	25
(一) 投资估算.....	25
1、编制依据及原则.....	25
2、项目总投资.....	26
(二) 资金筹措方案.....	31
1、资本金来源.....	31
2、融资计划.....	31
3、资金使用计划.....	31
4、项目资金保障措施.....	32
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	33
(一) 预期收益.....	33
1、项目收入.....	33
2、运营成本.....	45
3、相关税费.....	50
4、项目损益.....	52
(二) 资金测算平衡情况.....	54

1、本息覆盖倍数.....	54
2、偿债能力分析（压力测试）.....	55
3、资金测算平衡分析.....	58
（三）其他事项说明.....	61
（四）独立第三方专业机构进行评估意见.....	61
1、会计师事务所评估意见.....	61
2、律师事务所评估意见.....	62
五、项目融资计划.....	62
（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划.....	62
1、发行依据.....	62
2、发行计划.....	64
3、发行场所.....	64
4、品种和数量.....	65
5、时间安排.....	65
6、上市安排.....	65
7、兑付安排.....	65
8、发行费.....	65
9、招投标.....	65
10、分销.....	66
11、发行款缴纳.....	66
（二）专项债券投资者保护措施.....	66
六、项目建设及运营方案.....	67
（一）项目建设方案.....	67
1、休闲农业与乡村旅游基地.....	67
2、创新创业基地和返乡培训中心.....	69
3、水果交易中心和冷库.....	69
4、人居环境整治.....	72
5、土地复垦及整理.....	75
（二）项目运营方案.....	76
1、运营主体.....	76
2、运营期环境保护措施.....	76
七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	77
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	78
1、自然环境和施工条件.....	78
2、来源于施工方的风险因素.....	78
3、来源于设计单位的风险因素.....	79
4、来源于供应商的风险因素.....	80
5、资金落实情况.....	80
6、工程事故.....	81
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....	82

1、经营风险.....	82
2、财务风险.....	82
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	82
1、投资测算不准确风险.....	82
2、利率波动风险.....	83
八、还款保障情况.....	83
(一) 还款责任及保障.....	83
(二) 项目资产管理.....	84
(三) 项目收入管理.....	84
(四) 资金管理方案.....	84
1、主管部门及职责.....	84
2、资金流入管理.....	85
3、资金流出管理.....	85
九、信息披露计划.....	86

摘 要

烈山区乡村振兴一期项目符合全面推进乡村振兴战略要求，项目建设条件好，具有稳定的经济效益和显著的社会效益。前期工作充分，债券资金到位后，可以迅速产生工作量。项目收益稳定，可以偿付债券本息，符合发行收益与融资自求平衡专项债券的要求。

项目名称：烈山区乡村振兴一期项目

主管部门：烈山区人民政府

实施单位：烈山区住房和城乡建设局

总投资：41490.40 万元。其中，资本金：16490.40 万元，占总投资 39.75%。资本金已经纳入本级财政支出安排。

本项目拟发行专项债券金额：25000.00 万元。拟发行时间：2020-2022 年分年度发行，其中 2020 年 9 月已发行债券 4000.00 万元，2021 年已发行债券 10000.00 万元，其中 2021 年 7 月已经发行 5000.00 万元，2021 年 8 月已经发行债券 5000.00 万元。2022 年拟发行债券 11000.00 万元，本次发行 5000.00 万元。拟发行债券期限：20 年期。拟发行债券性质：收益与融资自求平衡专项债券。

除拟申请专项债券外，本项目无第三方融资。

经测算，本项目累计全部 25000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 13039.03 万元，期

间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，债券本息的项目收益覆盖倍数为 1.27，项目有充足的现金流偿付债券本息。

一、项目基本情况

（一）乡村振兴战略

习近平总书记于2017年10月18日在党的十九大上提出“乡村振兴战略”，并指出：农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，实施乡村振兴战略。2018年7月8日，习近平总书记进一步指出：要坚持乡村全面振兴，抓重点、补短板、强弱项，推动农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展。

2016年4月，习近平总书记亲临安徽视察时指出，安徽是粮食生产大省，长期以来为国家粮食安全做出了重要贡献。要发扬成绩、再接再厉，优化技术措施，落实扶持政策，保护农民种粮积极性，着力提高粮食生产效益，努力实现粮食主产区粮食生产发展和经济实力增强有机统一、农民生产粮食和增加收入齐头并进。

2018年9月2日，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划(2018-2022年)》，规划提出以各地资源禀赋和独特的历史文化为基础，有序开发优势特色资源，做大做强优势特色产业。创建特色鲜明、优势集聚、市场竞争力强的特色农产品优势区，支持特色农产品优势区建设标准化生产基地、加工基地、仓储物流基地，完善科技支撑体系、品牌与市场营销体系、质量控制体系，建立利益联结紧密的建设运行机制，形成特色农业产业集群。

还要实施休闲农业和乡村旅游精品工程，发展乡村共享经济等新业态，推动科技、人文等元素融入农业。要特别注重打造新载体新模式，依托现代农业产业园、农业科技园区、农产品加工园、农村产业融合发展示范园等，打造农村产业融合发展的平台载体，促进农业内部融合、延伸农业产业链、拓展农业多种功能、发展农业新型业态等多模式融合发展。加快培育**农商产业联盟、农业产业化联合体等新型产业链主体**，打造一批**产加销一体的全产业链企业集群**。推进农业循环经济试点示范和田园综合体试点建设。加快培育一批“农字号”特色小镇，在有条件的地区建设培育特色商贸小镇，推动农村产业发展与新型城镇化相结合。

《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》提出，到2020年，乡村振兴的制度框架和政策体系基本形成，各地区各部门乡村振兴的思路举措得以确立，全面建成小康社会的目标如期实现。

到2022年，乡村振兴的制度框架和政策体系初步健全。探索形成一批各具特色的乡村振兴模式和经验，乡村振兴取得阶段性成果。

到2035年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。

到2050年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

2019年1月，《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（2019年中央1号文件）指

出，在经济下行压力加大、外部环境发生深刻变化的复杂形势下，做好“三农”工作具有特殊重要性。必须坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重不动摇，进一步统一思想、坚定信心、落实工作，巩固发展农业农村好形势，发挥“三农”压舱石作用，为有效应对各种风险挑战赢得主动，为确保经济持续健康发展和社会大局稳定、如期实现第一个百年奋斗目标奠定基础。

要加快发展乡村特色产业。因地制宜发展多样性特色农业，倡导“一村一品”、“一县一业”。积极发展果菜茶、食用菌、杂粮杂豆、薯类、中药材、特色养殖、林特花卉苗木等产业。支持建设一批特色农产品优势区。创新发展具有民族和地域特色的乡村手工业，大力挖掘农村能工巧匠，培育一批家庭工场、手工作坊、乡村车间。健全特色农产品质量标准体系，强化农产品地理标志和商标保护，创响一批“土字号”、“乡字号”特色产品品牌。

要发展乡村新型服务业。支持供销、邮政、农业服务公司、农民合作社等开展农技推广、土地托管、代耕代种、统防统治、烘干收储等农业生产性服务。充分发挥乡村资源、生态和文化优势，发展适应城乡居民需要的休闲旅游、餐饮民宿、文化体验、健康养生、养老服务等产业。加强乡村旅游基础设施建设，改善卫生、交通、信息、邮政等公共服务设施。

2019年6月28日，国务院印发《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发【2019】12号），意见指出支持地方政

府发行一般债券用于支持乡村振兴领域的纯公益性项目建设。**鼓励地方政府发行项目融资和收益自平衡的专项债券，支持符合条件、有一定收益的乡村公益性项目建设。**

2019年6月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、**城镇基础设施、农业农村基础设施**等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

2018年2月13日，中共安徽省委、安徽省人民政府《关于推进乡村振兴战略的实施意见》（皖发〔2018〕1号）要求各级党委和政府要**提高对实施乡村振兴战略重大意义的认识，真正把实施乡村振兴战略摆在优先位置。**

提升农业发展质量，培育乡村发展新动能。夯实农业生产能力基础，实施质量兴农战略，推进农村一二三产业融合发展，提升农村对外开放水平，促进小农户与现代农业发展的有机衔接。

提高农村民生保障水平，塑造美丽乡村新风貌，继续把基础设施建设重点放在农村，加快农村公路、供水、供气、环保、电网、物流、信息、广播电视等基础设施建设，推动城乡基础设施互联互通。持续改善农村人居环境。实施农村人居环境整治三年行动计划。全力推进农村环境“三大革命”，到2020年，全省完成自然村240万常住农户卫生厕所改造，农村生活垃圾无害化处理率达到70%以上，乡镇政府驻地和美丽乡村中心村生活污水处理设施全覆盖。

（二）省市县十三五规划及专项规划概况

《安徽省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，构建新型农业三大体系：

构建现代农业产业体系。以农业资源环境承载力为基准，因地制宜发展粮、经、草、牧、渔，稳定发展专用品牌农产品和优势特色农业。稳定粮食生产，大力发展畜禽养殖业，推进渔业健康养殖，加快特色农业、休闲农业发展。推进规模化种养，提高粮食产能，培育特色主导产业和生产性基地。大力发展农产品精深加工业，培育产业集群。发展农产品仓储、保鲜、物流电商等新兴流通业态。积极开发农业观光、休闲等多种功能，推进农业产业链和价值链建设。

构建现代农业生产体系。加快建设生态高标准农田，加强产地环境保护与治理，大力推进减量化、清洁化、一体化先进生产技术，实施农机农艺融合、良种良法配套，着力提升物质装备条

件和农业科技水平，稳步提升农业综合生产能力。大力实施种养复合循环利用生产方式。建立健全农业生产质量安全控制可追溯体系。

构建农业新型经营体系。坚持和完善农村基本经营制度，发展多种形式的适度规模经营，引导农户依法采取转包、出租、互换、转让等方式流转承包地，开展托管土地经营权入股，围绕大宗农作物“耕、种、收、管、储”等环节，开展订单式服务。加强土地流转用途管制，禁止“非农化”。促进一二三产业融合发展，推进生产、加工、物流、营销等一体化。加快培育现代农业产业化联合体，开展省级现代农业产业化示范联合体评选管理。

规划指出现代农业建设重点工程：绿色增效、品牌建设、主体培育、品牌推广、改革创新。

要发挥农业科技创新驱动作用。实施藏粮于技战略，**健全现代农业科技创新推广体系、农业社会化服务体系，发展农业科技成果托管中心和交易市场。**

全面实施美丽乡村建设。在尊重农民意愿、因地制宜的前提下，全面推进美丽乡镇建设、中心村建设和自然村环境整治，促进美丽乡村建设由“以点为主”向“由点带面”战略转换，**以改善农村人居环境为重点，统筹推进产业发展、社会管理和精神文明建设，努力打造农民幸福生活美好家园。**广泛开展自然村环境整治，系统推进山水田林路综合治理，加强村庄生活垃圾收运设施和生活污水处理设施的建设和运营，建设森林城镇、森林村庄、

城郊型森林公园，深入推进“三线三边”环境整治。系统保护乡村历史文化遗产、景观风貌和人文资源，推进历史文化名村建设。

安徽省乡村振兴战略规划（2018-2022）提出，要充分发挥各地区比较优势，建设淮北平原区、江淮丘陵区、沿江平原区、皖西大别山及皖南山区四大现代农业功能区，因地制宜构建种植业优势区域和专业生产区，促进农业空间有效利用。引导乡村产业集聚集约高效发展，推动第二产业向县城、重点乡镇及开发园区集中。完善提升农业产业园、科技园、创业园、田园综合体建设，提高综合承载力和辐射带动力，促进乡村生产融入区域性产业链和生产网络。适应土地碎片化经营向适度规模经营转化的趋势，加快发展物流、商贸、金融、保险等农业生产性服务业，着力提高市场化和专业化水平。科学确定重点开发乡村、限制开发乡村和禁止开发乡村，有效整合利用各类要素资源，有序推进乡村经济发展。

搭建农村产业创新发展平台。深入推进现代农业产业园、科技园、创业园建设，加快建设农村产业融合发展示范园，建设一批优势突出、生态循环的示范基地和产业集群，打造现代农业创新高地；支持有条件的乡村建设集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体；培育和规划建设现代农业特色小镇，重点打造一批特色小镇样板，形成示范效应。

结合新型城镇化建设，引导产业梯度转移，推动乡村特色产业园区、科技园区及示范区建设，形成以基地带大户、大户带农户的发展格局，吸引农民就地就近就业。

《淮北市“十三五”农业和农村经济发展规划》提出，转变农业增长方式，加快构建现代农业生产体系。加大农田水利等基础设施建设力度，加快高标准农田建设。推进农业机械装备大型化、复式化、配套化发展，并加快向养殖、园艺领域拓展，促进农机农艺深度融合，推动主要作物生产全程机械化。推进农业科技创新，建立完善农业科技产业体系，发展现代种业，开展绿色增产模式攻关，积极推进农业物联网技术应用，提高农业科技贡献率。推进农业标准化生产，加快建设一批专业化、规模化、标准化的农业生产基地，积极发展无公害、绿色、有机农产品，提高农产品质量安全水平。大力发展生态循环农业，实施化肥和农药零增长行动，提高秸秆综合利用水平，推进种养结合模式应用，发展绿色生态农业。

推进农业一二三产业融合发展，拓宽农民增收渠道。把产业链、价值链等现代产业组织方式引入农业，**推动农业生产与农产品加工、市场流通、休闲服务业等交融发展**，打造“六次产业”。促进农牧结合，积极发展林下经济，推进农林复合经营。延伸农业产业链条，鼓励发展农产品产地初加工，加快发展农产品精深加工。健全农产品营销体系，加快农产品冷链物流体系建设和产地批发市场建设，推进市场流通体系与储运加工布局有机衔接。

拓展农业多种功能，推进农业与旅游、教育、文化、生态、健康、养老等产业深度融合。扶持发展一村一品，引导产业集聚发展。积极培育行业协会，鼓励龙头企业、农民合作社、涉农院校和科研院所成立产业联盟，大力培育农业产业化联合体。

《2020年淮北市人民政府工作报告》提出，2020年要大力实施乡村振兴战略。要积极发展现代农业，实施休闲农业和乡村旅游提升工程，拓展农业功能。推进“互联网+现代农业”发展，培育农村新产业新业态。培育壮大“淮优”农产品公共品牌，积极打造长三角绿色农产品生产加工供应基地。要加强美丽乡村建设，加快推进2019年度19个省级美丽乡村中心村建设，启动实施2020年度30个中心村规划建设。深入开展农村环境“三大革命”、“五清一改”和村容村貌提升行动，农村生活垃圾无害化处理率稳定在98%以上，基本完成农村户用卫生厕所无害化改造，厕所粪污基本得到处理或资源化利用，镇政府驻地和美丽乡村中心村污水处理设施全面建成。要深化农村综合改革，落实农村土地承包关系稳定并长久不变政策，深入推进农村土地“三权分置”制度改革。

（三）项目背景及概况

1、项目背景

烈山区，隶属于安徽省淮北市，总面积388平方千米，总人口38万人，全区辖4个街道及3个镇：临海童街道、百善街道、任楼街道、杨庄街道、烈山镇、宋疃镇、古饶镇。

烈山区矿产资源丰富，有煤、高岭土、石灰石、铝、铁、铜等。名胜古迹有西汉竹县城遗址、唐初诸阳县城遗址以及省重点文物保护单位新石器早期裴里岗文化遗址，龙脊山自然风景区、南湖公园“国家城市湿地公园”、化家湖等。荣获“中国土地复垦示范区”、“全国经果林建设百强县”、“全国农业旅游示范区”和“南湖国家级城市湿地公园”。

烈山区 2018 年一般公共预算收入 27891 万元，政府性基金收入 7790 万元；2019 年一般公共预算收入 34375 万元，政府性基金收入 22440 万元；2020 年一般公共预算收入 35889 万元，政府性基金收入 2430 万元。

《2020 年烈山区人民政府工作报告》提出，要集中力量抓好乡村振兴，推进农业农村现代化。发展绿色经济，促进生态优势转化为发展优势，争创国家级城乡融合发展试验区。

要扎实推进农村改革。深化农村“三变”改革，基本完成农村集体经营性资产股份合作制改革。探索“政府主导、农民主体、市场运作”模式，变乡村“死资源”为“活资产”。

要培育壮大特色产业。大力发展现代农业，切实抓好粮食生产和生猪稳产保供，开发塔山石榴、黄营灵枣、和村苹果等优质农产品，做好“接二连三”文章，提升附加值。大力发展乡村民宿，实现“游客流量”向“就地消费量”转化。

成片连线打造美丽乡村。编制宋疃、古饶镇政府所在地建设规划，做好全域乡村振兴中心村布点规划，坚持以镇带村，镇村

联动。完善石榴小镇控制性详细规划成果，扩展四季榴园空间，辐射带动蒋疃、南庄等周边村庄，实现由单一村落向片区融合发展。持续推进农村人居环境整治和农村“三大革命”，探索整村改厕的有效模式，建立人居环境长效管护机制，提升城乡环卫一体化水平。编制区域山河湖水系畅通规划，围绕道路、农田水利、生态环境等做好项目储备和实施。

本项目正是在此背景下整合全区资源，以实现全域乡村振兴为目标提出的。

2、参与主体

(1) 主管部门

本项目主管部门为烈山区人民政府，负责成立烈山区乡村振兴一期项目工作小组，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

(2) 实施单位

实施单位：烈山区住房和城乡建设局

单位地址：淮北市烈山区政府2号楼

单位性质：机关

负责人：张宾

烈山区住房和城乡建设局作为实施单位，负责全程统筹、协调项目的推进。烈山区住房和城乡建设局对本地区情况，特别是农业农村生产生活情况非常熟悉，了解本地区基础设施建设的特点，完全有能力实施本项目。

3、项目概况

(1) 项目所属领域

本项目为烈山区乡村振兴一期项目，属于有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）要求。

(2) 项目建设地址

该项目建设选址位于烈山区境内，符合淮北市用地规划，区域位置优越，交通便利。

(3) 项目产出及建设内容和规模

依托村落和经果林种植，大力发展生态绿色农业、观光休闲农业。主要包括东部山场 20 余公里现状路网提档升级；建设七彩和村、黄营灵枣、南庄杏林、十里长山等烈山区乡村旅游示范基地，其中修建道路 22 公里，改建新建农家乐及精品民宿 10 家，约 3000 平方米、旅游公厕 5 座，新增和优化经果林种植 9000 亩及其他配套设施；利用老旧闲置学校村部，建设 16000 平方米的创业和培训基地；烈山区人居环境整治沟塘清淤绿化 55000 平方米及改厕、亮化等，新建农民安置小区 42500 平方米；整理复垦土地 700 亩。

（四）项目实施进展及下步工作计划

1、项目实施进展

烈山区人民政府和实施单位组织专家多次论证，安排各部门和相关单位集中评审，项目前期已完成内容包括：

已完成烈山区乡村振兴一期项目可行性研究报告的编制。

已经取得立项批复，批复单位为淮北市烈山区发展和改革委员会。（详见附件：《关于烈山区乡村振兴一期项目建议书的批复》（烈发改【2020】55号））

已经取得可研批复，批复单位为淮北市烈山区发展和改革委员会。（详见附件：《关于烈山区乡村振兴一期项目可行性研究报告的批复》（烈发改【2020】60号））

已经取得规划和用地主管部门确认，本项目不涉及新增用地，不需要办理用地预审和选址意见书，出具机关为淮北市自然资源和规划局烈山分局。（详见附件：《烈山区乡村振兴一期项目用地的说明》）

已经取得环评备案，备案号 202034060400000034。（详见附件：《建设项目环境影响登记表》）

已经完成节能审查备案，备案机关为淮北市烈山区住房和城乡建设局。（详见附件：《固定资产投资节能承诺表》）

本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研

走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

2、项目建设计划

参考建设项目当地实际情况，工期定额和单位工程工期定额，结合项目建设内容、工程量大小、建设难易程度、施工条件和使用要求等情况，项目确定建设期为3年，即2020年1月—2022年12月竣工验收，具体工程进度见下表：

时 间 内容	2020 年						2021 年						2022 年						
	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	
项目前期	—————																		
施工图设计		—————																	
施工准备			—————																
农业示范园				—————															
农村人居环境治理				—————															
创业和培训基地建设				—————															
旅游配套设施建设							—————												
竣工验收移交																		—————	

二、经济社会效益分析

(一) 项目绩效管理目标表

烈山区乡村振兴一期项目绩效管理目标表

项目名称		烈山区乡村振兴一期项目			
主管部门		烈山区人民政府	实施单位	烈山区人民政府	
项目属性		新增项目			
项目资金		项目投资总额:	41490.40		
(万元)		其中: 财政拨款	16490.40		
		债券资金	25000.00		
总体目标	实施目标 (2020年—2037年)				
	目标 1: 通过休闲农业和乡村旅游基地建设, 提升本地农业经营水平				
	目标 2: 完善烈山区基础设施				
	目标 3: 整理复垦土地				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1: 水果交易中心	4000 平方米	达到可研批复目标
			指标 2: 冷库	4000 平方米	达到可研批复目标
			指标 3: 民宿改造提升	10 家	达到可研批复目标
			指标 4: 停车场	10000 平方米	达到可研批复目标
		质量指标	指标 1: 建筑工程水平	达到可研要求	顺利竣工验收
			指标 2: 道路建设水平	达到可研要求	顺利竣工验收
		时效指标	指标 1: 竣工时间	2022 年 12 月 31 日	按时完成
		成本指标	指标 1: 投资控制	41490.40 万元	不超过可研批复总投资
	效益指标	经济效益	指标 1: 项目销售收入	72019.94 万元	项目经营期
			指标 2: 还本付息	按时足额	实施方案
		社会效益	指标 1: 农业生产水平提高	县政府及主管部门规划目标	主管部门考核

			指标 2: 形象提升	招商引资规模	增长率高于全县各 乡镇平均水平
	生态效 益		指标 1: 旅游业比重	旅游业在全区经 济总量的比重	提高幅度高于全市 平均水平
			指标 2: 农民生活条 件改善	可研要求	主管部门考核
	可持续 影响指 标		指标 1: 收入增长水 平	农民收入增长率	不低于全县各乡 镇平均增长水平
满意度 指标	服务对 象		指标 1: 交易市场落 户企业满意度	满意度调查结果	主管部门考核
			指标 2: 农民群众满 意度	满意度调查结果	主管部门考核

(二) 经济效益

1、带动本地一二三产业融合发展

乡村振兴，产业兴旺是重点。项目依托烈山区当地的优质水果产业资源优势，积极建设农业基础设施，通过交易市场和冷库的建设，促进当地知名水果和蔬菜等优势品种规模化种植，将直接带动当地农业产业发展，形成集聚优势。

同时，充分利用本地旅游资源，强化旅游基础设施建设，促进乡村旅游，与农业的发展相得益彰。

2、有利于促进烈山区的社会经济发展

本项目的实施有利于发挥本地资源优势，带动本地服务业发展。同时，项目的实施将为当地剩余劳动力提供致富之路，辐射带动周边经济发展，增加劳动就业机会，提高农民生活水平，有利于当地社会的稳定和发展。

（三）社会效益

1、塑造烈山区农旅结合的发展新模式

烈山区住房和城乡建设局将积极开发本地农业和旅游优势资源，推进产业升级，促进产业链延伸，深入结合全域旅游工作，做大做强现代农业产业和乡村旅游。

2、增强区域内人民群众获得感

党中央提出走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。本项目就是一个符合中央“乡村振兴战略”精神的优良项目。交易市场和冷库的建成将极大地带动周边农村地方特色农业产业提升发展水平，使当地农民享受到乡村振兴战略带给他们的红利。乡村旅游基础设施的改造升级，有利于游客获得更好的旅游体验，同时也可以提升本地居民的出行和居住体验。

（四）生态效益

农业交易和乡村旅游都是低污染的行业，本项目的实施将有利于烈山区经济结构的转变。在低污染、低耗能产业建立竞争优势，建立可持续发展的新模式。

（五）本项目具有显著的公益性

本项目是一个符合中央“乡村振兴战略”精神的优良项目。项目充分结合烈山区的优势农产品和发展规划，项目的实施和运营将大大强化烈山区农业和旅游的竞争优势，带动周边农业产业发展，加快本地农业提质增效。

同时，民宿改造、停车场修建等旅游基础设施的完善，也将促进乡村旅游的发展，有利于发挥本地区优势资源，转变经济结构。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（2020年中央一号文件）；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中共中央国务院关于打赢脱贫攻坚战的决定》（2015年11月29日）；

《农村人居环境整治三年行动方案》；

《国家乡村振兴战略规划》（2018-2022年）；

《中共淮北市委 淮北市人民政府关于全面推进美好乡村建设的实施意见》；

《淮北市乡村振兴战略规划》（2018-2022年）；

《淮北市土地利用总体规划》（2006-2020年）；

《烈山区国民经济和社会发展第十三个五年规划》；

《烈山区土地利用总体规划（2006—2020年）》；

烈山区各乡镇总体规划；

其他相关的国家规范、标准。

本项目投资估算编制原则：

(1) 强调“以人为本”的设计思想；

(2) 坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地结构，配套建设各项目设施；

(3) 工程方案在满足使用功能、确保质量的前提下，力求降低造价，节约建设资金；

(4) 贯彻环保、安全、卫生、绿化、消防、节能、节约用地的设计原则。

2、项目总投资

本项目总投资 41490.40 万元，其中建设投资 40491.00 万元，占总投资比例 97.59%；建设期利息 974.40 万元，占总投资比例 2.35%；债券发行费用 25.00 万元，占总投资比例 0.06%。具体总投资估算表如下：

项目总投资估算表

表 3-1

单位：万元

项目	总计	比例	2020 年	2021 年	2022 年	备注
一、建设投资总计	40491.00	97.59%	10202.75	10764.35	19523.90	项目建设和投资与可研报告、可研批复完全一致
工程费用	34667.32	83.56%	8707.00	8775.00	17185.32	
工程建设其他费用	2824.37	6.81%	740.00	1192.00	892.37	
预备费	2999.31	7.22%	755.75	797.35	1446.21	
二、建设期利息	974.40	2.35%	78.60	157.20	738.60	建设期利息和债券发行费用根据本项目申请债券的额度进行计算
三、债券发行费用	25.00	0.06%	4.00	10.00	11.00	

项目	总计	比例	2020年	2021年	2022年	备注
总投资	41490.40	100.00%	10285.35	10931.55	20273.50	建设期利息和债券发行费用根据本项目申请债券的额度进行计算

建设投资中建筑安装工程费用 34667.32 万元，占总投资比例为 83.56%；工程建设其他费用 2824.37 万元，占总投资比例为 6.81%；预备费用 2999.31 万元，占总投资比例为 7.22%。

建设投资估算明细详见下表：

建设投资估算明细表

表 3-2

序号	名称	单位	工程量	单价（元）	总价	备注
一	工程费用	万元			34667.32	
1	乡村产业	项	1		18592	
1.1	东部山场路网提档升级	Km	20	3000000	6000	长度约 20Km
1.2	乡村旅游示范基础道路建设	Km	22	1800000	3960	长度约 22Km
1.3	生态停车场	m2	10000	180	180	
1.4	农家乐及民宿建设	m2	3000	2800	840	约 10 家精品民宿
1.5	旅游公厕	座	5	200000	100	
1.6	采摘园等休闲农业建设	项	1		1600	
1.7	果林种植配套水利	亩	9000	1600	1440	
1.8	其他配套设施建设	项	1		280	
1.9	冷库和冷链服务区建设	m2	4000	3000	1200	
1.10	水果交易中心	m2	4000	1800	720	
1.11	农民工返乡创业园	m2	12600	1000	1260	
1.12	农村劳动力转移就业培训基础	m2	3400	1800	612	
1.13	配套设备购置及安装费	项	1		400	

序号	名称	单位	工程量	单价（元）	总价	备注
2	人居环境治理	项	1		15175	
2.1	中心村道路	Km	5.5	1800000	990	长度约 5.5Km
2.2	沟塘河渠清淤	项	1		1800	
2.3	绿化工程	m2	30000	180	540	
2.4	农村厕所改造	座	65	30000	195	
2.5	太阳能路灯安装	座	130	30000	390	
2.6	新建住房	m2	42500	2000	8500	
2.7	其他配套公用设施建设	项	1		480	
2.8	复垦土地	亩	400	30000	1200	
2.9	农村劳动力转移就业培训基础	m2	3400	2000	680	
2.1	配套设备购置及安装费	项	1		400	
3	农村土地综合整治	项	1		900	
3.1	复垦土地	亩	300	30000	900	
二	工程建设其他费用	万元			2824.37	
1	环保、水保	万元			1000.00	
2	建设单位管理费	万元			346.67	工程费用*1%
3	工程建设监理费	万元			214.94	工程费用*0.62%
4	前期工作费（工可、环评等等）	万元			76.27	工程费用*0.22%
5	工程勘察、设计费	万元			654.86	工程费用*1.89%
6	工程招投标代理费	万元			38.13	工程费用*0.11%
7	工程保险费	万元			190.67	工程费用*0.55%

序号	名称	单位	工程量	单价 (元)	总价	备注
8	债券发行费	万元			25.50	债券票面价值的 0.1%
9	临时场地平整费	万元			277.34	工程费用*0.8%
三	预备费	万元			2999.31	
1	基本预备费	万元			2999.31	(一+二) *8%
	建设投资总计	万元			40491.00	

（二）资金筹措方案

1、资本金来源

本项目资金筹措总额为 41490.40 万元。

资本金来源：资本金 16490.40 万元，占总投资比例为 39.75%。资本金已经纳入本级财政分年度预算安排。

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

2、融资计划

融资计划：拟发行专项债券融资 25000.00 万元，占总投资比例为 60.25%。根据资金使用计划，拟分 3 年发行，其中 2020 年 9 月已发行 20 年期债券 4000.00 万元，2021 年 7 月已经发行 20 年期债券 5000.00 万元，2021 年 8 月已经发行 20 年期债券 5000.00 万元。2022 年拟发行 20 年期债券 11000.00 万元。本次申请发行使用 5000.00 万元。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

3、资金使用计划

本项目 2020 年投资规模为 10285.35 万元，2021 年投资规模为 10931.55 万元，2022 年投资规模为 20273.50 万元。

本项目资本金 16490.40 万元，其中 974.40 万元用于支付建设期利息，25.00 万元用于支付债券发行费用，15491.00 万元用

于项目建设投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 3-3

单位：万元

序号	项 目	合计	建设 期		
			2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	41490.40	10285.35	10931.55	20273.50
1	建设投资	40491.00	10202.75	10764.35	19523.90
2	建设期发债利息	974.40	78.60	157.20	738.60
3	债券发行费用	25.00	4.00	10.00	11.00
二	资金筹措	41490.40	10285.35	10931.55	20273.50
1	发行债券	25000.00	4000.00	10000.00	11000.00
2	资本金	16490.40	6285.35	931.55	9273.50
2.1	用于项目投资	15491.00	6202.75	764.35	8523.90
2.2	用于建设期利息	974.40	78.60	157.20	738.60
2.3	用于债券发行费用	25.00	4.00	10.00	11.00

4、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。

建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

（1）项目收入可行性

项目营业收入主要包括经营收入、土地复垦指标转让收入及补贴收入，其中经营收入包括农业采摘经营收入、商业面积出租收入、果林种植基地出租收入、农村创业孵化器及交易市场和冷库出租收入、交易管理费收入、广告收入和停车收入。项目经营收入的测算依据均为当前市场价格。

本项目预计于 2022 年 12 月竣工验收，2023 年进入经营期。保守起见，对应债券还本付息的收入计算期为 2023 年至 2042 年年中，因不确定最后一年还本时间，在不高估收入的情况下，2042 年收入成本均按照半年测算。

（2）项目收入的分类

项目收入中土地复垦指标转让收入属于政府基金性收入，除土地复垦指标转让收入及政府补贴收入以外的各项收入均为专项经营性收入。政府补贴收入占总收入的 11.10%，占专项债券本息合计的 17.51%。

3) 项目收入预测

1) 经营收入

本项目建成后，依托村落和经济果树林种植，大力发展生态绿色农业、观光休闲农业。围绕“和村苹果”、“黄营灵枣”、“南庄杏林”等地理标志产品和知名产品打造七彩和村、黄营灵枣、南庄杏林、十里长山等烈山区乡村旅游示范基地，新增和优化经果林种植 9000 亩配套建设水利及其他基础设施，新建水果交易中心、冷库和冷链服务区。采摘园采取移苗、移栽方式，2024 年可以产生相关收益。

本项目测算中的价格取值于目前市场同类项目价格，预计自经营期第 2 年（2024 年）起，每年按 3% 增长。低于安徽省 2019 年 GDP 增长率。

具体如下：

① 农业采摘收入

根据项目规划，农产品采摘园设置“和村苹果”、“黄营灵枣”、“南庄杏林”等多种绿色水果供游客采摘品尝。根据可行性研究报告数据，参照安徽省内同类型产业及本项目水果成熟季节，每年可采摘天数为 150 天。

本项目预测最大客流量约为 150 组（单组为一个家庭或 4 人以下小团队）。经营期第 1 年（2023 年），预计客流量达到最大客流量的 60%，其后每年上涨 10%，至经营期第 4 年（2026 年）客流量达到 90%，其后保持不变。

根据可行性研究报告数据，参考淮北市及淮北市附近的徐州市类似项目，本项目农业采摘收费按每次 100 元进行估算。

② 商业用房出租收入

A. 农家乐及精品民宿

根据项目规划，本项目建设有农家乐及精品民宿，经营面积达 3000 平方米，全部用于出租。

B. 农民安置房底商

本项目将新建农民安置小区 42500 平方米，其中约有 10%的底商面积，约 4250 平方米，全部用于对外出租经营。

上述两项商业房产，总出租面积为 7250 平方米，从经营期第 1 年起对外出租。预计首年出租率为 80%，第 2 年出租率为 90%，第 3 年出租率为 95%，其后保持不变。

参考 58 同城网站淮北市数据，同等位置条件烈山区商铺出租价格在 0.9-1.43 元/平方米.天之间。

	<p>因家中有事对外转让，固定客源，无心打理</p> <p>烈山-南湖公园 淮北职业技术学院(新校区) 经营中</p> <p>档口摊位 1层</p> <p>临街 上水 下水</p>	<p>18㎡ 建筑面积</p> <p>700元/月 日租金 1.3元/㎡/天</p>	04-16
	<p>烈山区工人村香港街门面</p> <p>烈山-南湖公园 南湖雅苑 经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>临街 上水 下水</p>	<p>35㎡ 建筑面积</p> <p>1300元/月 日租金 1.24元/㎡/天</p>	04-13
	<p>烈山区疫情过后适合一个人可以做特色生意转让</p> <p>淮北-烈山 烈山区 空置中</p> <p>档口摊位 1层</p> <p>免租1个月 临街 可明火 下水 380V</p>	<p>21㎡ 建筑面积</p> <p>900元/月 日租金 1.43元/㎡/天</p>	04-12
	<p>烈山区南湖雅苑（老香港街）西头 汽车美容装饰店转让...</p> <p>淮北-烈山 南湖雅苑-南门 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街 下水</p>	<p>100㎡ 建筑面积</p> <p>3000元/月 日租金 1元/㎡/天</p>	04-08

按照保守原则，本项目财务测算中，商业面积出租价格按照 30 元/平方米.月（1 元/平方米.天）计算，自经营期第 2 年起，每年上涨 3%。低于安徽省 2019 年 GDP 增长率。

③ 果林种植基地出租收入

“和村苹果”、“黄营灵枣”、“南庄杏林”是淮北市地标性知名水果，项目所在地有经济果树林 9000 亩，本项目将新增和优化果林配套建设水利及其他基础设施，建成之后将经果林全部交由附近农户承包种植经营，根据可行性研究报告数据，经营期第 1 年（2023 年）每亩承包价格按 600 元/年计算，自经营期第 2 年起，每年上涨 3%，涨幅低于安徽省 2019 年 GDP 增长率。

预计经营期第 1 年（2023 年）出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年为 90%，其后保持不变。

④ 农村创业孵化中心、蔬果交易市场及冷库出租收入

项目将在宋疃、古饶建设农村创业“孵化器”及农民工返乡创业园，面积约 12600 平方米，为返乡农民工及当地的小微企业提供配套完善的创业基地。

同时还将新建 4000 平方米蔬果交易中心及 4000 平方米的冷库和冷链服务区，提供蔬果展示、交易、仓储、物流一条龙服务，属于交易区配套展示区及保鲜冷库，是功能十分齐全的商铺+冷库一体化交易场地。

上述面积全部对外出租经营，根据可行性研究报告，预计经营期第 1 年（2023 年）农村创业孵化中心出租率为 50%，第 2 年增长 10%，第 3 年再增长 10%至出租率为 70%，其后保持不变；蔬果交易市场及冷库由于项目当地蔬果交易需求旺盛，预计出租率较高，在经营期第 1 年可达到 70%出租率，第 2 年达到 80%，第 3 年达到 90%，其后保持不变。

根据可行性研究报告数据，经参考周边商铺、厂房及冷库出租价格，本项目经营期第 1 年（2023 年）农村创业孵化中心出租价格为 10 元/平方米.月；蔬果交易市场出租价格为 15 元/平方米.月，自经营期第 2 年起每年上涨 3%，低于安徽省 2019 年 GDP 增长率。

淮北市烈山区周边农产品交易市场租赁价格调研表

表 4-1

地点	面积（平方米）	出租价格（元/月. 平方米）	备注
中瑞农副产品批发市场	5000	60	
中农联皖北华农城	17000	65	

根据物联云仓运营冷库数据显示，2018 年上半年全国主要城市冷库租赁平均价格最高为上海市平均租金为 118.33 元/平方米.月，平均租金最低为南京市低至 83.54 元/平方米.月。保守起见，本项目冷库租赁价格在经营期第 1 年(2023 年)按 60 元/平方米.月计算，自经营期第 2 年起每年上涨 3%。涨幅低于安徽省 2019 年 GDP 增长率。

⑤ 蔬果交易管理费收入

本项目建成后，将形成淮北地区最大的蔬果交易市场，而且是唯一的交易+冷链服务的新型全功能化市场，预计将较大地改变当地的蔬果交易格局。市场将向交易商户提供装卸服务、场地服务、停车服务、称重服务、清洁服务、保安服务等多样化服务，参照徐州、合肥等地的交易市场收费情况，对进入市场交易的商户收取交易服务管理费每吨 25 元。据统计数据，淮北市过去三年的蔬果交易量如下：

烈山区近三年蔬果产量

表 4-2

单位：吨

年份	蔬菜	水果	合计
2017 年	63915	79802	143717
2018 年	50803	76809	127612

年份	蔬菜	水果	合计
2019年	56498	96052	152550

保守起见，经营期的交易量数据根据 2019 年经营量取值 15 万吨，每年进入市场交易的蔬果交易量占总交易量的 70%。

⑥ 广告收入

根据可行性研究报告，本项目建成后将设置 180 个广告位，分别分布在各路口及停车场等位置，规划将广告位进行出租。根据可行性研究报告数据，目前周边同类广告位租金为 1500 元/个。测算中单个广告位年出租价格在经营期第 1 年（2023 年）按 1500 元/个进行估算，其后每年上涨 3%。涨幅低于安徽省 2019 年 GDP 增长率。

预计运营期第 1 年（2023 年）出租率为 80%，运营期第 2 年及以后各年出租率均为 90%。

⑦ 停车收入

根据规划，本子项目内建成停车场可以设置停车位 100 个。根据淮北市发展和改革委员会（物价局）《淮北市机动车停放服务收费管理实施细则》，机动车停车收费标准如下：

类型	收费时段	区域	收费标准	备注
经批准的临时公共道路停车泊位停车收费	8:00—18:00 (冬季) 8:00—19:00 (夏季) 8:00—18:30 (春秋季节)	A级区域	小型车: 5元/辆次	1、A级区域停放时间20分钟内(含20分钟)免费。实际停放时间超过20分钟的,每小时增加1元。不足一小时的,按一小时累计计算。 2、B级区域停放时间30分钟内(含30分钟)免费。实际停放时间超过30分钟的,每小时增加1元。不足一小时的,按一小时累计计算。 3、C级区域停车收费停放时间30分钟内(含30分钟)免费。实际停放时间超过30分钟的,每小时增加1元。不足一小时的,按一小时累计计算。
			大型车: 7元/辆次	
		B级区域	小型车: 4元/辆次	
			大型车: 6元/辆次	
		C级区域	小型车: 3元/辆次 大型车: 5元/辆次	
		政府投资的地面公共停车场所停车收费	全天	
大型车: 7元/辆次				
B级区域	小型车: 4元/辆次			
	大型车: 6元/辆次			
C级区域	小型车: 4元/辆次 大型车: 5元/辆次			
公立医院、公办普通高校、交通场站配套停车场停车收费	全天			A级区域
		大型车: 7元/辆次		
		B级区域	小型车: 4元/辆次	
			大型车: 6元/辆次	
		C级区域	小型车: 4元/辆次 大型车: 5元/辆次	
		旅游景点配套停车场停车收费	全天	
大型车: 7元/辆次				

根据上述标准,本项目按照单日周转2次,每次收费5元计算,日均停车收费10元/停车位。停车率各年均按80%计算。

2) 土地复垦指标转让收入

根据《安徽省城乡建设用地增减挂钩节余指标有偿调剂管理办法》,节余指标调剂价格,根据建设用地复垦后土地的类型和质量确定。复垦为一般耕地或其他农用地的每亩30万元左右,复垦为高标准农田的每亩40万元左右。本项目经整理,可获得

土地复垦指标 700 亩，该指标可以在合肥公共资源交易中心挂牌出让调剂，。

根据《关于同意烈山区乡村振兴一期项目土地复垦指标调剂收入用于项目还本付息的函》（详见附件），上述调剂收入可以用于本项目还本付息。本方案出于保守考虑按照为 30 万元/亩转让，转让期为 2023 年-2042 年。每年转让 10%。

3) 补贴收入

本项目是烈山区乃至淮北市促进产业升级，培育发展现代农业产业，加快推动精致农业全面发展的重要举措，项目建设对于将烈山区打造成为集林果种植与交易、特色旅游于一体，安徽一流的乡村振兴示范区将发挥重要作用。

为保证项目顺利实施，淮北市烈山区政府将对本项目给予财政补贴支持，以保证项目顺利实施。经营期每年财政补贴为 400 万元（详见附件：《淮北市烈山区人民政府关于给与烈山区乡村振兴一期项目财政支持的决定》）。政府补贴收入占总收入的 11.10%，占专项债券本息合计的 17.51%。

项目经营期不含税总收入为 72019.94 万元，其中农业采摘经营收入为 5125.97 万元，占总收入比例为 7.12%；商业面积出租收入为 6390.47 万元，占总收入比例为 8.87%；果林种植基地出租收入为 12469.37 万元，占总收入比例为 17.31%；农村创业孵化器出租收入为 2707.23 万元，占总收入比例为 3.76%；交易市场出租收入为 1662.18 万元，占总收入比例为 2.31%；冷库出

租收入为 6650.48 万元，占总收入比例为 9.23%；蔬果交易管理费收入为 6823.67 万元，占总收入比例为 9.47%；广告收入为 628.97 万元，占总收入比例为 0.87%；停车收入为 561.60 万元，占总收入比例为 0.78%；土地复垦指标转让收入为 21000.00 万元，占总收入比例为 29.16%；补贴收入 8000.00 万元，占总收入的比例为 11.10%。

具体测算详见下表：

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/758122132125006046>