

项目摘要

(一)基本情况

安徽淮北杜集经济开发区，位于淮北市北郊、环抱淮北、徐州两大工业重镇，地理位置立足淮海经济圈，北靠欧亚大陆桥，东临京沪大动脉，西接京九大通道，连霍、京台、泗许高速纵横交错，徐阜铁路、311国道贯穿其中，合肥、徐州两大机场近在咫尺，形成上下一体的立体交通网。其前身是杜集区滂汪工业园，2005年9月规划建设，2006年9月被省政府批准为筹建省级开发区，总规划面积30平方公里，一期规划10平方公里，产业定位发展新型矿山装备制造业，目前已被安徽省列为重要的煤机装备制造基地，先后荣获中国矿山装备制造基地、“安徽省矿山机械装备高新技术产业基地”“安徽省新型工业化产业示范基地”“国家火炬杜集高端矿山装备特色产业基地”荣誉称号，是“全国唯一的煤机制造专业开发区”、“全国唯一的煤机装备贸易平台---中国矿业设备博览城”、“全国唯一的煤机成熟市场—方圆300公里600亿的庞大需求”，着力打造“杜集·高端煤机装备制造”国际品牌。杜集经济开发区装备制造产业园项目是杜集区经济社会发展的客观要求，有利于拉动杜集经济开发区以及附近区域的经济增长，有效推进淮北市城市化进程和淮北市经济结构的调整、优化和升级，大力促进淮北市“科教兴市”。“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进淮北市经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

安徽淮北杜集经济开发区管委会计划实施杜集经济开发区装备制造产业园项目，建设内容如下：

1、孵化器建设项目

孵化器建设项目占地400000平方米，约600亩，位于开发路以东、省道238以西、山河大道以北、纬三路以南地块及山河大道以南、纬四路以北、岱河以西、相山水泥粉磨站以东地块。总建筑面积约为518411.00平方米。新建39栋单体建筑，其中8栋三层框架结构孵化器、12栋四层框架孵化器、7栋单层钢结构孵化器、2栋三层仓库、5栋二层仓库、2栋11层综合楼、2栋六层宿舍楼；及室外道路、给排水、供电线路、绿化等室外配套设施。

2、金融创新平台建设项目

项目位于位于紫昱路北侧、站前路西侧及光明路，项目占地24753.34平方米，约37.13亩，总建筑面积约为47014平方米。其中综合大楼建筑面积30375平方米，位于紫昱路北侧、站前路西侧。金融大楼建筑面积11230平方米，位于光明路，地下室5409平方米。主要建设一栋十六层主楼、三层裙房和一层地下室，建筑总高度为72.9m。裙房功能为企业综合服务大厅、展示展览、电商产业园、创客产业园等；主楼功能为企业科技研发、创新服务、办公、孵化器和人才服务等。打造区域内中小企业研发中心，引进高新科技成果入驻，推进科技成果产业化转化。

3、新建道路管网工程

新建3条道路，其中开发路长800米、宽18米；纬三路长1200米、宽18米，纬四路长850米、宽15米。新建园区燃气管网11km，新建园区中水管网13km，新建园区供水管网20km。

4、园区道路提升工程

紫藤路路面维修，紫昱路、青春路、富强路、腾飞路全长约7.2千米道路黑化改造，加铺沥青面层及路灯、信号灯、绿化等配套设施。

(二)项目总投资及资金来源

1、项目总投资

本项目总投资207800.67万元，其中：工程费184098.52万元，工程建设其他费用9410.23万元，基本预备费9675.44万元，建设期利息4451.48万元，发行债券手续费165.00万元。

2、资金筹措

项目总投资207800.67万元，其中资本金57800.67万元由地方配套解决，发行地方债券资金150000.00万元，发行期限20年，计划分三年发行，已于2021年5月发行债券资金15000.00万元，债券年利率按照3.86%测算,已于2022年发行8000.00万元，其中已于1月份发行5500.00万元，债券年利率按照3.29%测算；10月发行2500万元，债券年利率按照3.13%测算。2023年发行127000.00万元，本次发行额30000.00万元，债券半年付息一次，到期一次性还本。

本批次专项债系续发，已于2021年发行15000.00万元，2022年发行8000.00万元，其中1月份发行5500万元，10月发行2500万元。剩余部分

后续批次申请发行，2023年计划发行127000.00万元，本次发行额30000.00万元。

(三)项目预期收益、成本及资金平衡情况

(1)项目预期收益：计算期内累计总收入593424.62万元，其中孵化器租赁收入，仓库出租租赁收入，综合楼租赁收入，宿舍楼租赁收入，金融创新平台租赁收入，停车收入，广告牌收入。

(2)项目总成本分为经营成本、折旧以及利息，经营成本在计算期内主要分为：外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费以及其他费用。计算期内累计项目总成本为421890.55万元，其中总经营成本合计105995.39万元。

(3)资金平衡：本项目全部150000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息，将仍有117309.54万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.41倍。当经营活动现金净流量下降3%时，本息覆盖倍数为1.37倍；当经营活动净现金流量下降5%时，本息覆盖倍数为1.34倍。该项目能够实现收益和融资自求平衡。

(四)项目效益评价

项目建设过程中对周边生态环境基本无影响，建设场区地理交通状况良好、社会条件优越、建设条件良好，可以产生良好的社会效益和经济效益，项目建设是可行的。

经济效益：本项目财务评价的各项指标均较好，具有较高的经济效益，在国民经济评价方面也是可行的。

社会效益：

本工程建设有助于提升安徽淮北杜集经济开发区内的基础设施配套，完善了城市功能，对进一步发展杜集区经济发展起到了应有的保障作用。同时，本工程的修建为改善优化杜集区的投资环境、加快城市化进程创造了有利条件，将会对杜集区经济的发展起到良好的推动和促进作用。

本项目的实施，将会较快地拉动项目影响安徽淮北杜集经济开发区的开发建设，带动本地段区域经济的发展，提高地域经济价值，使其土地资源得以充分开发利用，加快可用土地增值速度及功能转换，拉大城市框架，构筑城市发展热线。

目录

第一章、项目区域基本情况.....	7
1.1安徽省概况.....	7
1.2淮北市概况.....	8
1.3杜集区概况.....	9
第二章、项目建设背景和必要性.....	11
2.1项目建设背景.....	11
2.2项目建设的必要性.....	13
第三章、项目建设方案.....	15
3.1项目概况.....	15
3.1.1项目名称.....	15
3.1.2项目建设地点.....	15
3.1.3项目性质.....	15
3.1.4项目建设内容及规模.....	15
3.1.5项目总投资及资金来源.....	17
3.1.6项目建设周期.....	18
3.1.7项目前期工作情况.....	18
3.2项目单位概况.....	18
3.3项目主要任务.....	19
3.4项目预期绩效评估.....	19
3.4.1项目绩效目标.....	19
3.5项目建设计划及现状.....	26
第四章、项目总投资.....	27
4.1编制依据.....	27
4.2项目投资额及资金来源情况说明.....	27
第五章、项目融资计划和资金管理方案.....	32
5.1项目发行地方政府专项债券募集资金计划.....	32
5.1.1发行依据.....	32
5.1.2发行计划.....	33
5.2分年专项债券发行规模和期限安排.....	33
5.3资金管理方案.....	37
5.4专项债券投资者保护措施.....	38
第六章项目收益及融资平衡情况.....	40
6.1项目总投资.....	40
6.2项目收入测算.....	40
6.2.1计算依据.....	40
6.2.2基础数据及参数选取.....	41
6.2.3项目收入测算.....	41
6.3项目成本及收益测算.....	48
6.3.1成本测算.....	48
6.3.3项目收益.....	51

6.4	还款保障措施.....	54
6.5	项目发行后的收入能力测算.....	56
6.5.1	偿债计划.....	56
6.5.2	资金测算平衡情况.....	57
第七章	资金管理、还款保障与风险管理方案.....	61
7.1	资金管理方案.....	61
5.4	专项债券投资者保护措施.....	68
7.2	还款保障措施.....	68
7.3	风险管理方案.....	71
7.3.1	自然环境和施工条件.....	71
7.3.2	来源于施工方的风险因素.....	71
7.3.3	来源于设计单位的风险因素.....	72
7.3.4	来源于供应商的风险因素.....	73
7.3.5	资金落实情况.....	73
7.1.6	工程事故.....	73
7.2	影响项目收益的风险及控制措施.....	74
7.4	风险管理控制措施.....	74
7.4.1	投资测算不准确风险.....	74
7.4.2	利率波动风险.....	75
7.4.3	存续债券置换不畅风险.....	75
第八章	信息披露计划.....	76

第一章、项目区域基本情况

1.1安徽省概况

1.1.1地理位置

安徽地处中国华东地区，经济上属于中国中东部经济区。地理位置东经114°54'—119°37'，北纬29°41'—34°38'。地处长江、淮河中下游，长江三角洲腹地，居中靠东、沿江通海，东连江苏、浙江，西接湖北、河南，南邻江西，北靠山东，东西宽约450公里，南北长约570公里，土地面积13.94万平方公里，占全国的1.45%，居第22位。地跨长江、淮河、新安江三大流域，长江流经安徽境内约400公里，淮河流经省内约430公里，新安江流经省内242公里。将全省分为淮北平原、江淮丘陵、皖南山区三大自然区域。境内巢湖是全国五大淡水湖之一，面积800平方公里。

1.1.2社会经济情况

2022年，安徽省全年生产总值45045亿元，比上年增长3.5%。其中，第一产业增加值3513.7亿元，增长4%；第二产业增加值18588亿元增长5.1%；第三产业增加值22943.3亿元，增长2.2%；三次产业结构由2021年的7.9:40.5:51.6调整为7.8:41.3:50.9。按常住人口计算，人均地区生产总值73603元，比上年增加3927元。

1.2淮北市概况

淮北市，简称淮，安徽省地级市，位于安徽省北部，地处苏鲁豫皖四省之交，北接萧县，南临蒙城，东与宿州毗邻，西连涡阳县和河南永城市。南北长150千米，东西宽50千米，总面积2802平方千米。总

人口215.9万人(2014年)。辖相山区、杜集区、烈山区3个市辖区、和濉溪县1个县。市政府驻相山区。

淮北历史悠久、人文荟萃。四千多年前，商汤十一世祖相土建城于相山南麓，发文明之滥觞，此后历代王朝在此设郡置县。有蹇叔、桓谭、嵇康、刘伶等先贤圣哲。风景名胜有相山公园、龙脊山、南湖湿地公园、华家湖、石板街、临涣古镇、隋唐运河古镇、大坊寺等，纪念地有淮海战役总前委旧址、双堆集战场旧址等，被誉为皖北江南。

淮北是运河故里、能源之都、中国酒乡。口子窖名酒出产于此，口感“香气馥郁，窖香优雅”，是中国兼香型白酒的典型代表。被评为中国白酒工业十大影响力品牌。

淮北是“长三角城市群”、“宿淮城市组群”成员城市，全国卫生先进城市、国家园林城市、全国科技进步先进市、创建全国文明城市工作先进城市、全国无障碍建设城市、智慧城市、全国创业先进城市、中国特色魅力城市200强。

淮北市实现GDP总量1302.8亿元，同比增长0.2%。其中，第一产业增加值89.2亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值570.3亿元，同比下降1.0%；第三产业增加值643.3亿元，同比增长0.5%。三次产业结构比例为6.8:43.8:49.4。

2018年至2022年，淮北市GDP总量连跨四个百亿元台阶，2021年突破1200亿元，2022年全市GDP总量再次跨过百亿元台阶，达到1302.8亿元。

1.3杜集区概况

杜集区隶属于安徽省淮北市，位于淮北市东北部，介于北纬33°58'~34°18'与东经116°41'~116°58'之间，地处苏、鲁、豫、皖交界处的徐(州)、淮(北)两市结合部，是淮海经济区的中心。截至2018年，总面积230.2平方千米，辖2个街道、3个镇。总人口34.2万人。2018年，杜集区全年实现生产总值118.1亿元。

1.3.2 社会经济及区域财政收支情况

1. 社会经济情况

2019年全年完成财政总收入12.1亿元，同比增长58.5%。初步预计，地区生产总值增长0.1%、规上工业增加值下降10.2%，剔除去产能、背基数因素，实际增长6.3%、4.1%左右；固定资产投资增长8.7%，社会消费品零售总额增长11.5%，城镇、农村居民人均可支配收入分别达到33357元、14648元，增长8.1%、8.6%。

2.财政收支情况

2019年全区财政总收入完成12.1亿元，增收4.47亿元，同比增长59%，超额完成目标任务(8.2亿)。

2019年全区本级财政支出187251万元,同比增支38982万元，增长26.3%。

第二章、项目建设背景和必要性

2.1项目建设背景

1、经济社会发展大环境分析

——创新战略深入实施，为经开区产业升级提供动力。

当前及今后一个时期，全球正处于第四次工业革命的重要关口，新旧动能加速转换，产业结构面临深度调整。新能源、工业机器人、物联网、人工智能、大数据等技术成熟并进入产业化阶段，催生出一批新产业、新业态、新模式。工业智能化、信息化、网络化、循环化和低碳化的发展将为经开区产业持续快速发展提供不竭动力。我省将创新驱动战略放在发展全局的核心位置，统筹推进“三重一创”建设，促进产业转型升级，培育壮大经济发展新动能。经开区可抢抓创新驱动带来的诸多机遇，以科技创新推动产业转型升级。

——区域协调发展加快推进，为经开区开放合作提供平台。

随着国家“一带一路”、长三角一体化发展、淮河生态经济带、中原经济区等战略实施，区域产业合作更加紧密，交通连接更加高效，市场呈现高度统一。安徽省谋划建设一批皖北承接转移示范区。淮北市地处皖北、紧邻长三角、位于淮河生态经济带和中原经济区核心区，是安徽省对接“一带一路”的桥头堡。在新的开放格局中，经开区将由发展后方变为开放合作的战略前沿，实现与“一带一路”沿线地区、长三角地区、中原经济区的高水平融入和全方位对接。为经开区产业协作、产业升级和产能输出提供了便利条件和巨大发展空间。

——生态文明成为共识，为经开区绿色发展提供契机。

国家“十三五”规划、《中国制造2025》、《淮河生态经济带发展规划》、《关于支持老工业城市和资源型城市产业转型升级的实施意见》等均对绿色、循环低碳发展做出了相关规定，核心内容是推动产业升级，结构调整，支持新兴产业发展。绿色将成为我国工业发展新趋势。经开区可借此机遇加快矿山装备等传统产业转型升级，牢固树立绿色和创新理念，不断增强工业竞争力。

——**资源型城市转型加快，为经开区高质量发展提供政策保障。**国家逐渐强化对资源型城市治理支持力度，提出建立以园区为核心载体的平台支撑体系，构建特色鲜明竞争力强的现代产业集群。淮北市为全国第二批资源枯竭城市和国家老工业基地，杜集经开区是淮北市重要的发展平台，未来将获得资源型城市转型相关政策支持，助推园区转型升级和高质量发展。

2、我国创新创业政策背景

党中央、国务院高度重视创新创业。习近平总书记指出，要坚持创新驱动，发挥创新引领发展第一动力作用。李克强总理要求，要打造大众创业万众创新发展新引擎，保持经济中高速增长，推动经济迈向中高端水平。

2014年9月，国务院总理李克强在夏季达沃斯论坛开幕式致辞中首次正式提出“大众创业、万众创新”号召。李克强总理提出，要在960万平方公里土地上掀起“大众创业”、“草根创业”的新浪潮，形成“万众创新”、“人人创新”的新势态。

2016年5月国务院办公厅印发了《关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》，各示范基地加快推进资本、人才、技术等资源集聚，完善双创政策环境，推动双创政策落地，扶持双创支撑平台，打造双创发展生态，形成了各具特色的双创模式和典型经验。

2017年7月27日，国务院发布《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》。文件阐述了创新的重要性，大众创业、万众创新对于实施创新驱动发展的重要意义以及如何形成“双创”局面。

2019年5月27日，国务院发布《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》指出：创新是社会进步的灵魂，创业是推进经济社会发展、改善民生的重要途径，创新和创业相连一体、共生共存。近年来，大众创业、万众创新蓬勃兴起，催生了数量众多的市场新生力量，促进了观念更新、制度创新和生产经营管理方式的深刻变革，有效提高了创新效率、缩短了创新路径，已成为稳定和扩大就业的重要支撑、推动新旧动能转换和结构转型升级的重要力量，正在成为中国经济行稳致远的活力之源。

2.2项目建设的必要性

1.项目建设符合国家产业政策

依据国家发展改革委《产业结构调整指导目录(2019年本)》，本项目不属于国家产业政策中淘汰、限制类项目，本项目符合国家产业政策要求。

2.项目建设是经济社会发展的客观要求

杜集经济开发区装备制造产业园项目是杜集区经济社会发展的客观要求，有利于拉动杜集经济开发区以及附近区域的经济增长，有效推进淮北市城市化进程和淮北市经济结构的调整、优化和升级，大力促进淮北市“科教兴市”。“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进淮北市经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

3.项目建设有利于助推淮北区域经济的发展

随着淮北市经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，杜集经济开发区也取得了长足发展和显著成就。现已发展成为一个矿山机械装备制造为主导的特色园区。园区不仅成为了淮北市最具活力的地区之一，而且也成了促进淮北市区域经济发展的强有力的推动器。可以看出，杜集经济开发区装备制造产业园项目能够为日后更好地引进外资打下良好的基础，该项目的实施是必要的。

4.项目建设有利于合理利用土地，调整和优化产业结构

项目的实施，有利于打造布局合理，结构清晰，工业发达，商贸、交通流畅，经济繁荣，基础设施齐全，生态环境景观优美，生活方便舒适，具有特色的经济开发区，有利于合理利用杜集经济开发区土地，科学地进行用地布局，创造良好的投资环境，促进杜集区跨越式发展，调整和优化淮北市产业结构。

第三章、项目建设方案

3.1项目概况

3.1.1项目名称

杜集经济开发区装备制造产业园项目。

3.1.2项目建设地点

项目建设地点位于杜集经济开发区内。杜集经济开发区，位于淮北市北郊、环抱淮北、徐州两大工业重镇，地理位置优越立足淮海经济圈，东临京沪大动脉，西接京九大通道，连霍、京台、泗许高速纵横交错，徐阜铁路、311国道贯穿其中。

3.1.3项目性质

在建。

3.1.4项目建设内容及规模

1、孵化器建设项目

项目位于开发路以东、省道238以西、山河大道以北、纬三路以南地块及山河大道以南、纬四路以北、岱河以西、相山水泥粉磨站以东地块。

孵化器建设项目占地400000平方米，约600亩，总建筑面积约为518411.00平方米。新建39栋单体建筑，其中8栋三层框架结构孵化器、12栋四层框架孵化器、7栋单层钢结构孵化器、2栋三层仓库、5栋二层仓库、2栋11层综合楼、2栋六层宿舍楼；及室外道路、给排水、供电线路、绿化等室外配套设施。建设位置如下图：



图1-1孵化器项目建设位置图

2、金融创新平台建设项目

项目位于位于紫昱路北侧、站前路西侧及光明路，项目占地24753.34平方米，约37.13亩，总建筑面积约为47014平方米。

其中综合大楼建筑面积30375平方米，位于紫昱路北侧、站前路西侧。金融大楼建筑面积11230平方米，位于光明路，地下室5409平方米。主要建设一栋十六层主楼、三层裙房和一层地下室，建筑总高度为72.9m。裙房功能为企业综合服务大厅、展示展览、电商产业园、创客产业园等；主楼功能为企业科技研发、创新服务、办公、孵化器和人才服务等。打造区域内中小企业研发中心，引进高新科技成果入驻，推进科技成果产业化转化。

3、新建道路管网工程

新建3条道路，其中开发路长800米、宽18米；纬三路长1200米、宽18米，纬四路长850米、宽15米。新建园区燃气管网11km，新建园区中水管网13km，新建园区供水管网20km。



图1-2新建道路建设位置图

4、园区道路提升工程

紫藤路路面维修，紫昱路、青春路、富强路、腾飞路全长约7.2千米道路黑化改造，加铺沥青面层及路灯、信号灯、绿化等配套设施。

3.1.5 项目总投资及资金来源

1、项目总投资

本项目总投资207800.67万元，其中：工程费用184098.52万元，工程建设其他费用9410.23万元，基本预备费9675.44万元，建设期利息4451.48万元，发行债券手续费165.00万元。

2、资金筹措

项目总投资207800.67万元，其中资本金57800.67万元由地方配套解决，发行地方债券资金150000.00万元，发行期限20年，计划分三年发行，已于2021年5月发行债券资金15000.00万元，债券年利率按照3.86%测算；2022年已发行8000.00万元，其中已于1月份发行5500.00万元，债券年利率按照3.29%测算,10月已发行2500万元，债券年利率按

照3.13%测算；2023年计划发行127000.00万元，本次发行额为30000.00万元。债券半年付息一次，到期一次性还本。

3.1.6项目建设周期

拟定实施进度为43个月，即2020年6月~2023年12月。

3.1.7项目前期工作情况

1.2020年7月13日，淮北市杜集区发展和改革委员会出具《关于同意杜集经济开发区装备制造产业园项目立项的批复》(杜发改[2020]157号)，同意本项目予以立项。

2.2020年7月15日，淮北市杜集区发展和改革委员会出具《关于杜集经济开发区装备制造产业园项目可行性研究报告的批复》(杜发改[2020]164号)，同意本项目可行性研究报告。

3、2020年7月14日，淮北市自然资源与规划局杜集分局出具《关于杜集经济开发区装备制造产业园项目用地情况说明》，说明该项目用地符合土地利用总体规划。

4、按照《关于印发安徽省建设项目环境影响评价管理豁免名录(2020年本，试行)的通知》(皖环发[2020]8号)，该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。不需要办理建设项目环境影响评价相关手续。该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202034060200000050。

目前项目已完成项目立项，编制可研报告并完成批复，完成环评备案，完成用地预审和选址，目前正在进行设计前期工作。

3.2项目单位概况

单位名称：安徽淮北杜集经济开发区管理委员会

法定代表人：胡勇，统一社会信用代码：123406025675191886。

地址：淮北市杜集区紫昱路1号，负责编制开发区详细规划和经济社会发展规划按规定权限审批或审核开发区投资项目统一规划管理进区项目和开发区的基础设施及公共设施协调有关部门为进去项目提供相关服务等。

3.3项目主要任务

本项目建成后，为入驻经开区的中小企业创造良好的配套条件，为业主提供良好的投资环境，拉动地方经济发展，提升淮北市杜集经开区对外招商引资形象，将吸引更多企业入驻。

为当地居民增加了就业机会，缓解当地就业压力，有效提高当地居民收入和生活水平，而更重要的是促进了当地的经济的发展，为建设资源节约、社会和谐式发展奠定了基础。

3.4项目预期绩效评估

3.4.1项目绩效目标

1. 总绩效目标：项目建成以后，可以大幅度提高淮北市杜集区基础设施的综合配套能力，提升前经开区对外来企业的吸引力，“筑好巢”以期引来更多的“凤凰”入驻，并用配套完善的基础设施条件为入驻企业服务，孵化出一批经济效益好，成长性好的企业，形成相关联的企业集团或企业集群，资源共享，良性互动，整体推进，相得益彰，增

强入驻企业的综合实力，成为经开区经济新的增长极，拉动区域经济发展。

2. 产出指标

(1) 产出数量指标：

① 孵化器建设项目

项目占地400000平方米，约600亩，总建筑面积约为518411.00平方米。新建39栋单体建筑，其中8栋三层框架结构孵化器、12栋四层框架孵化器、7栋单层钢结构孵化器、2栋三层仓库、5栋二层仓库、2栋11层综合楼、2栋六层宿舍楼；及室外道路、给排水、供电线路、绿化等室外配套设施。

② 金融创新平台建设项目

项目占地24753.34平方米，约37.13亩，总建筑面积约为47014平方米。其中综合大楼建筑面积30375平方米，位于紫昱路北侧、站前路西侧。金融大楼建筑面积11230平方米，地下室5409平方米。主要建设一栋十六层主楼、三层裙房和一层地下室，建筑总高度为72.9m。

③ 新建道路管网工程

新建3条道路，其中开发路长800米、宽18米；纬三路长1200米、宽18米，纬四路长850米、宽15米。新建园区燃气管网11km，新建园区中水管网13km，新建园区供水管网20km。

④ 园区道路提升工程

紫藤路路面维修，紫昱路、青春路、富强路、腾飞路全长约7.2千米道路黑化改造，加铺沥青面层及路灯、信号灯、绿化等配套设施。

(2)产出质量指标：依法依规组织项目建设，新建和改造工程竣工验收质量合格，在保修内正常使用。

(3)产出时效指标：项目建设期为43个月，拟定2020年6月启动至2023年12月份工程竣工投产。项目各工程采取交叉同时实施的方式，计划在2023年12月底交付并运行。

(4)产出成本指标：本项目总投资为207800.67万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3. 效益指标及分析

(1)经济效益指标

1)项目预期收益：计算期内累计总收入593424.62万元，其中孵化器租赁收入，仓库出租租赁收入，综合楼租赁收入，宿舍楼租赁收入，金融创新平台租赁收入，停车收入，广告牌收入。

2)项目总成本分为经营成本、折旧以及利息，经营成本在计算期内主要分为：外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费以及其他费用。计算期内累计项目总成本为421890.55万元，其中总经营成本合计105995.39万元。

3)资金平衡：本项目全部150000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息，将仍有117309.54万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.41倍。当经营活动现金净流量下降3%时，本息覆盖倍数为1.37倍；当经营活动净现金流量下降5%时，本息覆盖倍数为1.34。该项目能够实现收益和融资自求平衡。

(2)社会效益指标

1、带动区域经济发展，提高城市品位，改善投资环境

本工程建设有助于提升安徽淮北杜集经济开发区的基础设施配套，完善了城市功能，对进一步发展杜集区经济发展起到了应有的保障作用。同时，本工程的修建为改善优化杜集区的投资环境、加快城市化进程创造了有利条件，将会对杜集区经济的发展起到良好的推动和促进作用。

2、沿线土地增值

本项目的实施，将会较快地拉动项目影响安徽淮北杜集经济开发区的开发建设，带动本地段区域经济的发展，提高地域经济价值，使其土地资源得以充分开发利用，加快可用土地增值速度及功能转换，拉大城市框架，构筑城市发展热线。

3-1新增债券项目绩效目标表

项目名称		杜集经济开发区装备制造产业园项目			
实施单位		安徽淮北杜集经济开发区管理委员会			
项目属性		在建项目			
项目资金 (万元)		项目投资总额:	207800.67		
		其中: 财政拨款	57800.67		
		债券资金	150000.00		
总体目标	实施目标(2020年6月-2023年12月)				
	服务于淮北市杜集区, 提高淮北市杜集经开区基础设施的综合配套能力, 提升淮北市对外来企业的吸引力, “筑好巢”以期引来更多的“凤凰”入驻, 并用配套完善的基础设施条件为入驻企业服务, 孵化出一批经济效益好, 成长性好的企业。				
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	服务范围	本工程服务范围为: 整个淮北市, 主要服务于淮北市杜集经济开发区。	拉动区域经济增长。
			孵化器建设项目	项目占地400000平方米, 约600亩, 总建筑面积约为518411.00平方米。新建39栋单体建筑, 及室外道路、给排水、供电线路、绿化等室外配套设施。	
		金融创新平台建设项目	项目占地24753.34平方米, 约37.13亩, 总建筑面积约为47014平方米。其中综合大楼建筑面积30375平方米, 位于紫昱路北侧、站前路西侧。金融大楼建筑面积11230平方米, 地下室5409平方米。主要建设一栋十六层主楼、三层裙房和一层地下室, 建筑总高度为72.9m。	保证建设任务完成率 100%	

		新建道路管网工程	新建3条道路，其中开发路长800米、宽18米；纬三路长1200米、宽18米，纬四路长850米、宽15米。新建园区燃气管网11km，新建园区中水管网13km，新建园区供水管网20km。	
		园区道路提升工程	紫藤路路面维修，紫昱路、青春路、富强路、腾飞路全长约7.2千米道路黑化改造，加铺沥青面层及路灯、信号灯、绿化等配套设施。	
		服务企业	园区内新材料相关企业，可吸引数十家企业入驻。	
	质量指标	质量合格、正常投产使用	符合国家相关法律法规要求以及项目设计规范	合格率100%。
	时效指标	按计划完成投入使用	项目计划建设周期为43个月，2020年6月-2023年12月，由于本工程设备类别多，土建量大，技术要求高，因此对众多参与履行项目的供货、设计、施工、安装等单位均要进行必要的资格审查。	分项目验收，投入使用，全部工程在43个月内交付使用。
	成本指标	不超过总投资	本项目总投资为207800.67万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。	投资控制在207800.67万元以内
效益指标	经济效益指标	营业收入	计算期内累计总收入593424.62万元。	保证收入目标实现

	社会效益指标	筑巢引凤，完善园区基础设施	有助于提升安徽淮北杜集经济开发区的基础设施配套，完善了城市功能，对进一步发展杜集区经济发展起到了应有的保障作用。	全面完善淮北市杜集经开区基础设施的综合配套能力。
		有利于促进全市经济的可持续发展	本次工程的兴建将加快淮北市杜集经开区的经济发展，为杜集经开区的经济发展创造良好的社会环境。	持续有效拉动地方经济增长。
		可持续影响指标	提高人民生活质量，增强城市可持续发展的能力	能为当地的经济发展、社会就业、提高居民收入、改善生存环境条件等产生积极的影响，具备可持续性。
	满意度指标	服务对象满意度指标	对象满意度	≥95%

3.5项目建设计划及现状

3.5.1项目建设计划

工程的实施计划涉及的方面较多，影响的因素也很多，既要尽快发挥工程效益，又要根据资金筹措等实施情况，制定出切实可行的实施计划。根据工程进度的要求，以下列出项目实施的初步计划安排，各阶段工作可交叉进行，以节省工期，具体见《工程进度表》；最终实施计划由项目执行单位根据工程进度要求确定。

本项目计划建设期为43个月，拟定2020年6月启动，2020年11月份开工至2023年12月份工程竣工验收。

项目实施进度表

序号	项目	2020年6月-10月	2020年11月-2023年11月	2023年12月
1	前期准备工作	■		
2	土建工程施工		■	
3	安装工程		■	
4	装饰装修工程		■	
5	室外工程		■	
6	竣工验收			■

目前项目已完成项目立项、可研批复以及用地预审和环评预审，正在开展相关前期工作。

第四章、项目总投资

4.1编制依据

国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
国家发改委《投资项目可行性研究报告》;

建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据;

设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算;

项目单位提供的其他资料。

4.2项目投资额及资金来源情况说明

1、项目总投资

本项目总投资207800.67万元，其中：工程费用184098.52万元，工程建设其他费用9410.23万元，基本预备费9675.44万元，建设期利息4451.48万元，发行债券手续费165.00万元。

2、资金筹措

项目总投资207800.67万元，其中资本金57800.67万元由地方配套解决，发行地方债券资金150000.00万元，发行期限20年，计划分三年发行，已于2021年5月发行债券资金15000.00万元，债券年利率按照3.86%测算；2022年已发行8000.00万元，其中1月份发行5500.00万元，债券年利率按照3.29%测算,10月发行2500万元，债券年利率按照3.13%测算；2023年计划发行127000.00万元，本次发行额为30000.00万元。债券半年付息一次，到期一次性还本。

本批次专项债系续发，已于2021年发行15000.00万元，2022年发行8000.00万元，其中1月份发行5500万元，10月份发行2500万元，2023年计划发行127000.00万元，本次发行30000.00万元，剩余部分后续批次申请发行。

详见4-1建设投资概算表、4-2建设投资概算明细表、4-3资金使用计划表。

4-1建设投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	总额(万元)	比例
1	第一部分：工程费用	184098.52	88.59%
2	第二部分：工程建设其他费	9410.23	4.53%
3	第三部分：预备费	9675.44	4.66%
4	第四部分	4616.48	2.22%
4.1	建设期利息	4451.48	2.14%
4.2	发债成本(0.11%)	165.00	0.08%
5	合计	207800.67	100.00%

4-2建设投资概算明细表

序号	工程或费用名称	工程量		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
		单位	数量					
-	工程建设费用			163673.86		20424.66		184098.52
(一)	孵化器项目		518411.00	108185.45		12982.25		121167.70
1	孵化器	m ²	382560.00	76512.00		9181.44		85693.44
2	仓库	m ²	73530.00	14706.00		1764.72		16470.72
3	综合楼	m ²	35875.00	8968.75		1076.25		10045.00
4	宿舍楼	m ²	12574.00	3143.50		377.22		3520.72
5	地下室	m ²	13872.00	4855.20		582.62		5437.82
(二)	金融创新平台建设项目		47014.00	17927.65		2151.32		20078.97
1	综合大楼	m ²	30375.00	11542.50		1385.10		12927.60
2	地下室	m ²		0.00		0.00		0.00
3								
4	金融大楼	m ²	11230.00	4492.00		539.04		5031.04
5	地下室	m ²	5409.00	1893.15		227.18		2120.33
(三)	新建道路管网			10916.50		2696.79		13613.29
1	开发路	m	800.00	1512.00		136.08		1648.08
2	纬三路	m	1200.00	2268.00		204.12		2472.12
3	纬四路	m	850.00	1606.50		144.59		1751.09
4	燃气管网	m	11000.00	1980.00		792.00		2772.00
5	中水管网	m	13000.00	1950.00		780.00		2730.00
6	供水管网	m	20000.00	1600.00		640.00		2240.00
(四)	园区道路提升工程			10414.40	0.00	261.18	0.00	10675.58
1	紫藤路路面维修			3493.76	0.00	261.18	0.00	3754.94
1.1	雨水管改造	m	4240.00	466.40		37.31		503.71
	d1200钢筋砼管铺设	m	4240.00	466.40		37.31		503.71
1.2	新建排污管网	m	2120.00	254.40		20.35		274.75
	d800钢筋砼管铺设	m	2120.00	254.40		20.35		274.75
1.3	土石方工程	m ³	76320.00	228.96				228.96
1.4	道路修复	m ²	63600.00	2544.00		203.52		2747.52
2	紫昱路白改黑	m	1765.00	1694.40				1694.40
3	青春路白改黑	m	1783.00	1711.68				1711.68
4	富强路白改黑	m	2076.00	1992.96				1992.96
5	腾飞路白改黑	m	1585.00	1521.60				1521.60
(五)	公用辅助工程			16229.86	0.00	2333.12	0.00	18562.97
1	道路广场	m ²	33973.50	1019.21		81.54		1100.74
2	碳汇工程	m ²	50960.25	509.60		40.77		550.37

3	室外给排水	m ²	565425.00	3392.55		271.40		3663.95
4	供配电	m ²	565425.00	7633.24		610.66		8243.90
5	智能化系统	m ²	565425.00	848.14		1102.58		1950.72
6	其他公共设施	m ²	565425.00	2827.13		226.17		3053.30
二	工程建设其它费用						9410.23	9410.23
1	建设单位管理费						1104.59	1104.59
2	勘察设计费						3681.97	3681.97
3	检测费用						87.00	87.00
4	工程监理费						1472.79	1472.79
5	前期咨询费用						552.30	552.30
6	前期工作费						1130.85	1130.85
7	工程造价咨询费						920.49	920.49
8	招标及其他咨询费						184.10	184.10
9	工程保险费						276.15	276.15
三	预备费用						9675.44	9675.44
1	基本预备费						9675.44	9675.44
2	涨价预备费							0.00
五	建设期利息							4616.48
1	债券利息							4451.48
2	发行费用							165.00
六	工程建设总投资			163673.86	0.00	20424.66	19085.67	207800.67

4-3资金使用计划表

序号	项 目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年
一	总投资	207800.67	10159.21	30783.63	32111.16	134746.67
1	建设投资	203184.19	10159.21	30477.63	31432.88	131114.47
2	建设期发债利息	4451.48	0.00	289.50	669.48	3492.50
3	发行费用	165.00	0.00	16.50	8.80	139.70
二	资金筹措	207800.67	10159.21	30783.63	32111.16	134746.67
1	发行债券	150000.00	0.00	15000.00	8000.00	127000.00
2	资本金	57800.67	10159.21	15783.63	24111.16	7746.67
2.1	用于项目投资	53184.19	10159.21	15477.63	23432.88	4114.47
2.2	用于建设期利息	4451.48	0.00	289.50	669.48	3492.50
2.3	发行费用	165.00	0.00	16.50	8.80	139.70

第五章、项目融资计划和资金管理方案

5.1项目发行地方政府专项债券募集资金计划

5.1.1发行依据

1、发行主体资格

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

2、地方政府债务限额管理

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

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

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

3、地方政府债务预算管理

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

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

5.1.2发行计划

本项目所需资金计划申请专项债券150000.00万元，占比72.18%；自有资本金57800.67万元，占比27.82%。专项债券发行期限20年，计划分三年发行，已于2021年发行债券资金15000.00万元,2022年发行8000.00万元，其中1月份发行5500万元，10月发行2500万元，2023年计划发行127000.00万元，本次发行额为30000.00万元。债券半年付息一次，到期一次性还本。

5.2分年专项债券发行规模和期限安排

5.2.1债券发行规模及标准

- 1.本项目计划发行专项债券总额150000.00万元，发行期限20年
- 2.债券发行费用按0.11%计算，发行费用暂定165.00万元；
- 3.本项目计划分三年发行。已于2021年发行债券资金15000.00万元,2022年发行8000.00万元，其中1月份已发行5500万元，10月份已发行2500万元；2023年计划发行127000.00万元，本次发行额为30000.00万元。

4.债券每半年支付一次利息，2041年偿还本金15000.00万元，2042年偿还本金8000.00万元，2043年偿还本金127000.00万元。

5.2.2项目融资本息测算

本项目计划分三年发行债券，首期发债时间2021年。

1、自2020年至2023年(建设期)产生利息为4451.48万元。

2、2024年-2040年每年产生利息为6146.80万元。

3、2041年产生利息为5857.30万元，偿还本金15000.00万元，合计本息偿还20857.30万元。

4、2042年产生利息为5477.33万元，偿还本金8000.00万元，合计本息偿还13477.33万元。

5、2043年产生利息为2654.30万元，偿还本金127000.00万元，合计本息偿还129654.30万元。

合计共计需支付利息122936.00万元，偿还本金150000.00万元，本项目共计支付本息合计272936.00万元。债券发行费用暂定165.00万元。合计共支付本息加发行费用共计273101.00万元。

详见下表5-1利息测算及还本付息表。

5-1利息测算及还本付息表

序号	项 目	合计	建设期				经营期						
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	15000.00	23000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00
2	本年新增债券融资	150000.00	0.00	15000.00	8000.00	127000.00							
3	本年应计利息	122936.00	0.00	289.50	669.48	3492.50	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80
3.1	应计入建设期利息	4451.48	0.00	289.50	669.48	3492.50							
3.2	应计入经营期利息	118484.53					6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80
4	债券还本付息	272936.00		289.50	669.48	3492.50	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80
4.1	债券还本	150000.00											
4.2	债券利息支付	122936.00		289.50	669.48	3492.50	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80
5	年末债券融资本金累计			15000.00	23000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00

5-1利息测算及还本付息表（续表）

序号	项 目	经营期												
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	年初债券融资本金累计	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	135000.00	127000.00
2	本年新增债券融资													
3	本年应计利息	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	5857.30	5477.33	2654.30
3.1	应计入建设期利息													
3.2	应计入经营期利息	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	5857.30	5477.33	2654.30
4	债券还本付息	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	20857.30	13477.33	129654.30
4.1	债券还本											15000.00	8000.00	127000.00
4.2	债券利息支付	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	6146.80	5857.30	5477.33	2654.30
5	年末债券融资本金累计	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	150000.00	135000.00	127000.00	0.00

5.3资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制订以下管理方案：

1. 专项资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。

2. 专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

3. 资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复内容，不得擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；资金拨付动向，按不同专项资金的使用要求执行，不准任意改变；特殊情况，必须请示。

4. 严格专项资金初审审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列内容和文件要求为准。

5. 专项资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。

6. 万元以上的专项经费一律实行政府采购或参与式采购。

7. 专项资金利息收入年终一律转入本金滚动使用。

8. 加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。

9. 对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收。

10. 对工程类项目专项资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可，否则财政部分不予结算。

11.项目收入实行分账管理，项目对应的用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

12.根据项目实施计划及投资估算，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入及使用计划。项目资金设立专户管理，专款专用，严禁挤占和挪用。

13.按照项目进度分批发放资金，根据项目实施情况适当调剂项目使用资金，避免资金的浪费和资金紧缺。项目所需的日常经费，与其他收入实行分账核算，不相互混用。

14.建立应急经费保障机制,包括预留一部分应急资金应对突发情况，弥补短期资金紧缺等。

5.4专项债券投资者保护措施

本期债券的投资保护机制包括：从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，建立完善的债券资金使用管理机制。

本批债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与投资自求平衡。本项目债券募集资金投资项目形成的收入，将结合本项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本息。

本级财政部门会同本级自然资源和规划部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，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。区级以上各级主管部门应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。债券对应项目形成的国有资产，严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

第六章项目收益及融资平衡情况

6.1项目总投资

1、项目总投资

本项目总投资207800.67万元，其中：工程费用184098.52万元，工程建设其他费用9410.23万元，基本预备费9675.44万元，建设期利息4451.48万元，发行债券手续费165.00万元。

2、资金筹措

项目总投资207800.67万元，其中资本金57800.67万元由地方配套解决，发行地方债券资金150000.00万元，发行期限20年，本项目计划分三年发行。已于2021年发行债券资金15000.00万元。2022年发行8000.00万元，其中1月份已发行5500万元，10月份已发行2500万元；2023年计划发行127000.00万元，本次发行额为30000.00万元。债券年利率按照4.18%测算。债券半年付息一次，到期一次性还本。

本批次专项债系续发，已于2021年发行15000.00万元，2022年已发行8000.00万元，剩余部分后续批次申请发行，2023年发行127000.00万元，本次发行额为30000.00万元。

本项目除申请的150000.00万元专项债券，本项目目前无其他融资(或使用债券)情况。

6.2项目收入测算

6.2.1计算依据

本项目依据国家计委、建设部2006年颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)和的要求及其它有关文件的规定,按照国家现行的财税制度和有关行业标准、法规,对本项目进行财务评价,以确定项目实施的可行性和必要性。

6.2.2基础数据及参数选取

1、税率

——增值税:增值税销项税率按9%,增值税进项税率按13%。保守测算,本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的7%。

——教育费附加为增值税款的3%。

——地方教育附加费为增值税款的2%。

——房产税为租金收入的12%。

——所得税率:25%。

2、计算期

本项目设定计算期为24年,其中新建项目建设期43个月。

3、生产负荷

参照预测，预计各类建筑在投产4年内，出租率分别为70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在95%并在债券存续期内稳定保持该比例不变。

6.2.3项目收入测算

本项目收入来源包括：项目主要收益为各功能建筑租赁业收入、停车场收入，广告牌收入等，具体如下：

一、经营收入

(1)孵化器出租收入

孵化器建成后可出租面积为382560m²，预计2024年，孵化器建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑取30元/m².月，租赁考虑风险因素取5%的增长率，每年增长5%。在投产4年内，出租率分别为70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在95%。



(2) 仓库出租收入

仓库建成后可出租总面积73530m²，预计2024年，仓库建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑取20元/m².月，租赁考虑风险因素取5%的增长率，每年增长5%。在投产4年内，出租率分别为70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在95%。



(3) 综合楼出租收入

综合楼可出租总面积35875m²，预计2024年，综合楼建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑取30元/m².月，租赁考虑风险因素取5%的增长率，每年增长5%。在投产4年内，出租率分别为70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在95%。





(4)宿舍楼出租收入

宿舍楼可出租总面积12547m²，预计2024年，宿舍楼建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑取18元/m².月，租赁考虑风险因素取5%的增长率，每年增长5%。在投产4年内，出租率分别为70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在95%。



(5)园区金融创新平台出租收入

金融创新平台建设项目中综合大楼和金融大楼可出租总面积41605m²，预计2024年,金融创新平台建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑取30元/m².月，租赁考虑风险因素取5%的增长率，每年增长5%。在投产4年内，出租率分别为70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在95%。

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/818055076064006047>