

概 要

2018年1月26日召开的中共中央政治局会议指出，要推动实施乡村振兴战略，发展壮大村级集体经济。2019年6月14日，安徽省扶持壮大村级集体经济工作领导小组第一次会议召开。2020年5月11日，《广德市扶持壮大村级集体经济十条意见》出台，从项目、土地、税收、融资、财政支持等多个方面，对发展壮大村级集体经济进行扶持。

新杭镇作为广德经济重镇，民营经济十分活跃，创业型、创新型项目投资欲望较为强烈。综合考虑长广煤矿用地移交后新杭有相对集中的规模建设用地、发展壮大村级集体经济有政策需求等因素，同时为避免村村点火、户户冒烟的传统工业发展模式，决定利用相对集中的存量建设用地，规划建设新杭镇企业孵化园(发展壮大村级集体经济)，努力探索新形势下壮大村级集体经济的新路径。

本项目前期工作从2020年7月份已经展开，2020年12月28日国家发改委发文(发改办振兴[2020]967号)将本项目列入国家层面“十四五”期间重点支持项目(安徽省两家)。本项目立项、用地预审、规划选址、可研批复、环评备案等前期手续审批已经完成，项目不动产权证、建设工程规划许可证、初步设计文本审查也已经完成，施工图设计、清单编制、工程招投标和施工许可等施工前准备工作在2021年11月全部完成，2021年12月开工建设，2023年12月完成竣工验收。

本项目估算总投资30,000.00万元，其中，项目资本金为10,000.00万元，占项目总投资33.33%，由中央预算资金和新杭镇财政落实，满足国家发改委(国发〔2019〕26号文)关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求，剩余20,000.00万元，占项目总投资的66.67%，通过发行专项债券筹资。其中2021年11月发行9,000.00万元，2022年5月发行6,100.00万元，2022年6月发行4,900.00万元，期限均为15年。

根据测算，本项目债券存续期内预计可实现运营净收益39,809.62万元，拟发行专项债券融资应还本付息总额为30,538.10万元，本息保障倍数为1.31，项目能独立完成收益与融资自求平衡。按照财政部的要求，本专项债券纳入2021-2022年政府性基金预算管理。

目 录

一、项目基本情况	4
(一) 区域财政经济基本情况	4
(二) 项目基本情况	5
(三) 项目投资建设方案	5
(四) 项目前期工作情况	11
(五) 项目实施进度计划	12
二、项目实施的重大经济社会效益	12
(一) 项目建设的必要性	12
(二) 项目建设的社会经济效益	13
(三) 项目建设对社会环境的影响	14
(四) 项目实施的总产出和效果	15
(五) 项目预期绩效评估	15
三、项目投资估算、资金筹措和资金管理方案	17
(一) 项目投资估算	17
(二) 项目建设资金分年度使用计划	19
(三) 项目资金筹措方案	19
(四) 资金管理方案	20
四、项目预期收益涉及的相关收费政策	25
(一) 相关的收费政策	25
(二) 相关收费政策的合法合规依据	25
(三) 项目覆盖群体分布	25
(四) 专项收入和政府性基金收入的规模	26
五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况	26
(一) 基础数据选取	26
(二) 项目预期收益的测算	26
(三) 项目预期支出的测算	30
(四) 项目融资本息的测算	37
(五) 项目资金平衡的测算	37
六、债券发行方案	41
(一) 发行依据	41
(二) 发行计划	42
(三) 发行场所	42
(四) 品种和数量	42
(五) 兑付安排	43
(六) 发行费	43
(七) 承销或招投标	43
(八) 信息披露计划	43
七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估	43
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险	44
(二) 影响融资平衡结果的风险	44
(三) 项目风险管理措施	45
(四) 投资者还款保障措施	46
八、其他需要说明的事项	48

安徽省地方政府专项债券

新杭镇企业孵化园(发展壮大村级集体经济)

项目实施方案（第三次发行）

新杭镇企业孵化园(发展壮大村级集体经济)项目为续发行项目,拟发行专项债券合计20,000.00万元,其中2021年11月已发行9,000.00万元,发行利率为3.52%;2022年5月发行6,100.00万元,利率为3.48%;本次计划2022年6月发行4,900.00万元,参考利率为3.54%,债券期限均为15年,发行费用按1%估算,本息覆盖倍数1.31倍。按照财政部的要求,本项目专项债券纳入2021-2022年广德市政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

(一) 区域财政经济基本情况

新杭镇隶属于广德市,位于广德市东北部,东与浙江省长兴县毗邻,北与江苏省溧阳市、宜兴市接壤,区位独特,是广德市建制镇,安徽省综合改革试点镇,安徽省中心镇,国家重点镇和全国创建文明城镇先进镇,2019年7月,新杭镇入选2019年全国农业产业强镇建设名单。

新杭镇是广德重要的自然资源乡镇。全镇有储量丰富的石灰石、花岗石和大理岩,是华东地区重要的碳酸钙生产加工基地;位于皖、苏、浙三省交界地带的太极洞,是国家首批4A级风景名胜区,被誉为“天下四绝”之一;境内竹林、茶叶等面积较大,是广德重要的农副产品产地之一。

广德市新杭镇2019-2021年财政经济基本情况见下表:

表一 广德市新杭镇2019-2021年财政经济基本情况表

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值(亿元)	227	219	233
地区生产总值增速	10.09%	-3.65%	6.2%
财政收入(亿元)	12.49	11.83	13.16
固定资产投资额(亿元)	29.5	37.90	42.75
城乡居民人均可支配收入(元)	22,613.00	24,263.00	26,811.00

数据来源:新杭镇国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本情况

1. 项目名称：新杭镇企业孵化园(发展壮大村级集体经济)项目
2. 主管部门：广德市新杭镇人民政府
3. 建设单位：广德广新市政发展有限公司
4. 项目类型：市政和产业园区基础设施
5. 项目性质：续建
6. 建设地点：广德市新杭镇路东社区六号井、六号井南风井区域

项目选址区域南侧为集镇的长安路延伸段，是项目区域东进西出的主要通道。项目区东距新杭集镇为800米的距离，与广德经济开发区东区直线距离约2公里；项目区西边是通往江苏省溧阳市的重要交通干道，在市内也是货运车辆的重要道路。可以说，本项目区域交通十分便捷，交通优势十分明显。

7. 项目建设规模及内容：

项目规划总用地93693.4平方米（合140.54亩），总建筑面积152933平方米，容积率1.63，建筑密度54.60%，绿地率8%，具体建设内容和规模如下：

（1）建筑工程：规划对现有的建筑改建成生活服务用房，改建面积4667平方米，新建标准化多层厂房148000平方米、配套建设门卫、配电房等266平方米。

（2）公用工程：供电系统、给排水系统、消防系统、弱电系统和通风空调系统等。

（3）辅助工程：室外供排水管网、道路、停车场、绿化及围墙大门等。

（三）项目投资建设方案

1、工程总布局

项目总平面布置根据生产流程、防火、安全、卫生等要求，结合内外部运输条件、场址地形、气象条件以及远期发展等因素，以“人本、经济、环保、安全”为中心原则，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，将建筑设计成具有时代感、以人为本的现代化建筑。以整体社会效益、经济效益与环境效益三者统一为基准点，着力刻画优质生态厂区环境，满足人们的工作、生活的需求。

（1）设计原则

- A. 符合孵化园多企业的功能特点和发展要求。
- B. 重视灵活多样的组合形式。
- C. 坚持可持续发展的生态观，创造宜人的企业外部环境新形象。

D. 功能分区明确, 组合灵活, 交易流线合理, 内部联系快捷, 外部交通流畅, 用地布局合理, 设施配套良好, 并充分考虑远期发展的可能性。

E. 充分考虑进出车辆方便, 合理进行交通组织设计, 布置充足的停车场, 注重与外部道路的连接通畅。

F. 充分考虑场地地形条件, 尽可能做到紧凑布置, 以节约用地。

G. 各种动力设施要尽量靠近负荷中心, 以缩短管线, 节约能源。

H. 建筑物的布置应符合防火、卫生规范及各种安全规定和要求, 满足地上、地下管线的敷设、绿化布置以及施工要求。

I. 重视场区整体绿化, 使项目建设与周围生态环境协调发展, 从而达到经济效益与环境效益的统一。

(2) 总图规划

整个园区沿南侧长安路设置主出入口, 并沿入口设置园区主干道, 内部道路主次分明, 且各地块均考虑在入口出设置大型货车停车场, 方便出入, 同时有利于提升生产效率, 各厂房入口处均考虑适量停车位。机械厂房规整布置, 经济节约, 内部交通便捷, 设置消防环道, 对外联系方便, 同时也便于园区内部联系。

项目总图主要经济指标如下:

表二 总图主要技术经济指标

项目	单位	数量	备注	
规划用地面积	m ²	93,698.00	合 140.54 亩	
总建筑面积	m ²	152,933.00		
其中	标准化多层厂房	m ²	148,000.00	
	生活服务用房	m ²	4,667.00	改造
	门卫、配电房	m ²	266	
建筑基底面积	m ²	51,155.00		
总建筑密度	%	54.60%		
容积率	—	1.63	>1.0	
绿地率	%	8%		

(3) 交通组织

园区内的交通系统由生产区道路组成, 生产区道路在园区内形成消防环道, 使园区内外形成便捷的沟通。沿生活区道路布置组团绿化及休闲活动场地, 形成良好的生活环境。园区道路主要分为2个等级: 生产区主干道、生产区次要干道, 道路宽度分别是11米、

7米。

(4) 停车设计

园区内停车主要通过地面停方式。为了方便使用，地面停车位主要位于道路周边及建筑四周，并与草坪绿化相结合。在靠近出入口处预留大型货车停车场，方便出入，满足园区对于大型货车的停车场地需要，同时为了提升生产效率，各厂房入口处均考虑适量停车位。

2、建筑工程

(1) 设计依据

- A. 《建筑工程设计文件编制内容深度规定》（2008版）
- B. 《建筑设计防火规范》（GB500162014）
- C. 《民用建筑设计标准》（GB503522019）
- D. 《民用建筑热工设计规范》（GB501762016）
- E. 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ1342010）
- F. 《建筑地面设计规范》（GB500372013）
- G. 《屋面工程技术规范》（GB503452012）

(2) 建筑设计

标准化多层厂房10栋，建筑面积148000平方米，采用框架结构，为三到四层不等。生活服务用房为现有建筑，建筑面积4667平方米，为三层砖混结构。

(3) 立面设计

根据园区本身的特点，追求良好的环境及建筑本身品位，立面整体造型在规整统一中求变化，保证功能空间更有效使用，建筑局部做悬挑或退台处理，结合地形高差创造良好的视觉效果。

在建筑造型中，采用相同的构成要素，在变化中求统一，加强整个园区的整体性。在立面造型处理上，采用一些能够反映绿色制造产业特点的元素，力求建筑时尚、简约，富有科技韵味。在设计上采用现代与古典相结合的风格，根据总体布局、建筑规模、平面形式、使用功能、采用现代设计的表现形式，给人以丰富、完整、统一中又略显个性的视觉感观。厂房外立面处理丰富，用材新颖，体现科技感。建筑风格统一，采用现代主义的手法，形成了大方而富有现代气息的整体建筑及空间形象。厂房立面线条简洁，大方，整体线条组合主次分明，重点突出，风格统一。

3、给排水工程

(1) 设计规范

- A. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- B. 《室外给水设计规范》（GB50013-2006）
- C. 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2014年版）
- D. 《排水管道定向钻进敷设施工及验收技术规范（试行）》
- E. 《给水排水工程顶管技术规程》（CECS246:2008）
- F. 《埋地聚乙烯给水管道工程技术规范》（CJJ101-2004）
- G. 《检查井井盖》（GB/T23858-2009）
- H. 《给水排水工程钢筋混凝土沉井结构设计规程》（CECS137:2002）
- I. 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）
- J. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
- K. 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）
- L. 《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069-2016）
- M. 建设部发布的国家《工程建设标准强制性条文》（城市建设部分）

(2) 工程内容

给水管线的布置依据相关规划，以满足供水范围内用户对水量、水压的要求为前提，从实际出发，在充分发挥现状供水设施能力的基础上，建设新的配水管线。园区给水水源从市政管网引入两路水源，由园区环路干管接出枝状给水管至各建筑物，管径DN200，给水管道进入厂区，并设水表计量，厂区给水管网采用生产、生活、消防合用环状给水管网，管道埋地敷设，埋深约1.2m。供水压力为0.28Mpa。消防给水管从进厂区给水总管引出，沿厂区围墙周边及各建筑物周边敷设DN110消防给水管，并按规定设置消防栓。

(3) 污水管线建设方案

A. 管网布置

污水管线主要埋设在道路下，污水经支管汇入干管，最后流入污水处理厂进行处理。污水管线建设均和道路工程同步建设，根据《室外排水设计规范》结合本地区实际情况进行管道埋设，新建道路两边用地性质及规模具有相当大的不确定性，因此新建管道每隔一段距离布设一过路管道，根据道路红线和管网所在地快用地性质确定布设管道方式。

B. 检查井

检查井的位置设在管道交汇处、转弯处、管径或坡度改变处，同时直线段上应每隔一段距离设置检查井，其间距根据《室外排水设计规范》规定进行，并结合地区特点进

行调整。

C. 管网管材

目前，污水管常用管材有HDPE双壁波纹管、钢筋砼管、UPVC双壁波纹管。在综合性能方面，塑料埋地排水管的优势正在被越来越多的用户所认识，特别是以聚乙烯管代替传统材料管道和PVC管道已成为发展趋势，且施工速度快，周期短，工程质量易于保证。结合本地区实际，规划本项目污水管线采用HDPE双壁波纹管。

4、供电工程

(1) 设计依据

- A. 《民用建筑电气设计规范》JGJ162008；
- B. 《供配电系统设计规范》GB500522009；
- C. 《低压配电设计规范》GB500542011；
- D. 《20kV及以下变电所设计规范》GB500532013；
- E. 《建筑照明设计标准》GB500342013；
- F. 《建筑设计防火规范》GB500452014；
- G. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB500672014；
- H. 全国民用建筑工程设计技术措施（2009版）；
- I. 其他有关现行国家标准、行业标准及地方标准。

(2) 设计方案

A. 供电容量

园区规划总建筑面积152933平方米，其中厂房建筑面积148000平方米，按70w/m²计算，装机容量10360kW；其他建筑面积4933平方米，按50w/m²计算，用电容量247kW，总计算容量10607kW。

B. 负荷等级

本工程所有消防用电设备、应急照明以及重要场所的重要负荷为二级，其余负荷为三级。

C. 供配电系统

本园区设一座10kV开闭站，10座630.00kVA的10kV预装式变电站。10kV开闭所以电缆放射式配电方式向园区各10kV户外预装式变电站供电。

D. 低压配电

建筑均采用220/380V低压供电，配电电源分别引自相关10kV户外预装式变电站低压

配电柜。低压配电系统采用放射式与树干式相结合的形式。对单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对照明及一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式。计量方式：外部计量采用高供高计，内部计量除在10kV变配电所低压进线侧集中计量外，另分别在各建筑设施电源进线处单独计量。

E. 电气照明

本工程设有工作照明、值班照明、应急照明和环境照明等。各建筑工作区照明和公共照明分开配电和控制。各场所照度标准按《建筑照明设计标准》规定取中档值进行设计。

为满足电气节能的设计原则，设计选用高效光源和高效节能灯具。所有节能型荧光灯带有无功功率补偿装置或采用电子镇流器，要求照明功率因数达0.9以上。

5、消防工程

(1) 设计依据

- A. 《建筑设计防火规范》GB500162014
- B. 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974—2014
- C. 《自动喷水灭火系统设计规范》GB500842017
- D. 《气体灭火设计规范》GB503702005
- E. 《建筑灭火器配置设计规范》GB501402005
- F. 《火灾自动报警系统设计规范》GB501162013

(2) 总体设计

- A. 消防水源以城市自来水为主，以天然水体为辅，确保城市消防用水的需要。
- B. 室外地上式消火栓严格按120.00m间距沿城市道路布置，市政供水管道管径、水压应满足消防用水水压要求。在用地开发建设的同时，要求市政消防车道应设回车场，其面积不少于15m×15m。
- C. 当建筑沿路部分长度超过150.00m时，应设穿过建筑的消防车道。建筑物内的消防车道，其宽度净空不小于6.00m。
- D. 产业园内每个单体四周都设有消防车道，消防车道宽度为大于6m，转弯半径大于12m，消防车道满足消防车荷载32T。

(3) 消防联动控制系统

应急疏散照明、备用照明采用灯具内自带的蓄电池作为备用电源；消防用电设备和重要场所的重要负荷配电系统采用双回路低压电源供电，末端自动切换。由消火栓系统

出水干管上设置的低压压力开关、高位消防水箱出水管上设置的流量开关等信号作为触发信号，直接控制启动消火栓泵，联动控制不应受消防联动控制器处于自动或手动状态的影响。当设置消火栓按钮时，消火栓按钮的动作信号应作为报警信号及启动消火栓泵的联动触发信号，有消防联动控制器联动控制消火栓泵的启动。

(4) 消防给水

本工程根据各单体使用功能不同室内分别设置消火栓系统和自动喷淋系统。园区在室外给水管网上设置室外消火栓，消火栓距离不超过120.00m，消火栓距离道路不超过2m。园区内消防水源由园区形成环状供水系统供给，能够满足园区内消防要求。根据使用功能和建筑面积不同设置一套消火栓系统和自动喷淋系统。规划地块设置独立的消防水池、消防泵房及18立方高位消防水箱。

(四) 项目前期工作情况

项目前期工作从2020年7月份展开，包括立项、用地预审、规划选址、可研批复、环评备案等项目前期手续审批，目前已经全部完成（详见申报材料附件）。项目不动产权证、建设工程规划、初步设计和初步设计审查已经完成，施工图设计、清单编制、施工许可和工程招投标等施工前期准备工作在2021年11月全部完成，2021年12月开工建设，预计2023年12月完成竣工验收。项目建设的资金缺口，除计划发行专项债券以外，暂未就该项目向外融资，项目资本金由中央预算内资金和新杭镇财政局落实，地方政府专项债券资金发行到位后，即可同步投入并形成实物量，促进项目早投产、早见效。

表三 项目手续审批情况表

序号	前期建设手续证照名称	核准（备案）机关和文(备案)号	核发日期
1	立项批复	广德市发展和改革委员会 (发改投（2020）228号)	2020-7-24
2	建设项目环境影响登记表	广德市新杭镇人民政府(备案号:202134182200000045)	2021-8-27
3	可行性研究报告批复	广德市发展和改革委员会 (发改投[2020]278号)	2020-9-29
4	《用地预审与选址意见书》	广德市自然资源和规划局 (用字第 341882202000043号)	2020-10-14
5	建设用地规划许可证	广德市自然资源和规划局 (地字第 341882202100029)	2021-6-3
6	不动产权证	广德市不动产登记中心 [皖(2021)广德市不动产权第 0007274号]	2021-6-3
7	建设工程规划许可证	广德市自然资源和规划局 (建字第 341882202100104)	2021-8-20

（五）项目实施进度计划

项目前期手续审批已经完成，园区土地平整于2021年7月份启动，施工前准备工作于2021年11月份全部办完，12月正式施工，全部施工周期预估需要23个月，计划至2023年12月底竣工验收及交付使用。

项目实施过程中各项工作环节，可同时开展和交叉进行。自2021年5月份启动规划设计开始，项目施工前期准备工作至开工建设8个月，主要包括初步设计、初步设计审查、施工图设计、工程招投标和施工许可等工作。项目施工期约23个月，主要包括主体工程土建施工、绿化工程、配套工程建设等。竣工交付2个月完成，包括完成竣工验收、制定各项规章制度、健全组织机构、完成人员招聘和培训工作等。

项目实施进度计划安排见下表：

表四 项目实施进度计划表

序号	阶段与内容	2021年			2022年	2023年	
		4月前	5-11月	12月	1-12月	1-10月	11-12月
1	立项、可研、用地等前期手续审批						
2	初步设计、施工图设计、工程招投标						
3	场地平整、主体工程施工						
4	竣工验收、投入使用						

注：以上项目实施进度可根据实际情况进行调整。

二、项目实施的重大经济社会效益

（一）项目建设的必要性

1、项目建设是贯彻落实国家产业政策调整的需要

2020年12月28日，国家发改委发文《国家发展改革委办公厅关于“十四五”期间采煤沉陷区综合治理和独立工矿区改造提升工程实施方案和复函》（发改办振兴[2020]967号），将本项目列入“中央预算内投资支持范围的采煤沉陷区和独立工矿区名单”。

2、项目建设是促进区域农村社会经济发展的需要

加强村级集体经济建设，是推进农业适度规模经营、优化配置农业生产要素、提高农村公共服务能力、完善农村社会治理、实现农民共同富裕的重要举措，是促进农民共同富裕的需要，将扶持发展村集体经济工作，纳入到实施乡村振兴战略中来思考、来谋划、来布局，村级集体经济的发展壮大对于统筹城乡发展、促进社会稳定、巩固执政基础和全面建成小康社会具有十分重大的意义。

3、项目建设是促进区域小微企业发展的需要

新杭镇位于苏浙皖三省交界，区位优势明显，是广德市的经济重镇，小微企业众多，镇区东侧就是广德经开区，但受制于园区用地和企业规模小，无法落户园区进一步发展，本项目可以作为这些企业的孵化器，为其提供场地和相关设施，推动企业成长，促进企业发展。

4、项目的建设是延伸区域产业链的需要

广德经开区位于广德城区东部，2006年被省政府批准为省级经济开发区，主导产业为信息电子、汽车零部件、智能化成套装备、新材料等，需要众多上下游产业链配套的企业，本项目园区紧临广德经开区，非常适合相关企业入驻，对推动延伸区域产业链十分必要。

5、项目的建设有利于资源有效利用

本项目地址为原浙江省长广煤矿公司移交给广德的六号井用地和六号井南风井用地，在新杭镇属于难得的集中成片的建设用地资源，有利于项目的集中建设和发展、有利于公共设施的配套和后期监管。

6、项目的建设可拉动新杭镇税收及就业增加

项目建成后，预计园区可整体入驻企业约100家，年产值6亿元，年税收1,000.00万元，成为新杭镇的一块优势产金地。项目建成后，将向社会提供1000多个就业岗位，成为新杭镇的一块优质民生地，为区域带来稳定的经济效应与税收供应效应。

（二）项目建设的社会经济效益

1、该项目建设符合广德市土地利用总体规划，符合国家和广德市发展壮大村级集体经济的总要求，有利于创建大众创业、万众创新的发展平台，特别是在当前新型冠状病毒肺炎疫情仍不明朗的情况下，对促进地方社会经济发展、对“六稳”工作有积极的推进作用，是国家鼓励发展的项目。

2、项目的实施，将提升当地的创新创业水平，增加当地就业机会，对改善项目区附近居民的生活质量和生活水平产生良好的影响。预测项目实施后，不仅解决了富余劳动力的就业问题，而且拉动了运输等相关产业的发展，为所在地区居民开辟了致富的道路。

3、项目技术及工程设计能满足孵化园功能要求，同时考虑了环保、安全、卫生、消防、节能节水等相关措施，可作为下阶段具体项目引进的主要依据。

4、本项目建设符合国家及地方经济和社会发展规划要求，进一步完善新杭镇的基础

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/998074117007006102>