

宿州市专项债券

宿州经开区鞋城二路安置房新建项目

实施方案

财政部门：宿州市财政局

财政部门：安徽宿州经济开发区财政审计局

主管部门：宿州市房产管理服务中心

主管部门：安徽宿州经济开发区管理委员会

实施机构：宿州市城市更新建设发展有限公司

编制时间：2025年5月20日

项目简介一览表

项目名称	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目
项目类型	棚户区改造（已列入 2023 年安徽省棚户区改造名单）
项目总投资	63274.22 万元
项目地点	本项目建设地点位于宿州市人民路以东、鞋城二路以南、西昌南路以西、鞋城三路以北。
棚户区改造计划	依据《宿州市人民政府关于报送宿州市 2023 年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的函》，本项目已列入宿州市 2023 年棚户区改造新开工项目名单中。项目涉及改造户数 555 户，采用实物安置方式，安置于鞋城二路安置区，计划改造套数 1000 套。
棚户区改造范围	该项目涉及棚户区改造征迁部分为小岳家及五里八里征迁，其中：小岳家拆迁户数 125 户，拆迁土地面积 56888 平方米，拆迁房屋面积 33.19 万平方米；五里八里拆迁户数居民 1412 户，拆迁土地面积 356667 平方米，拆迁房屋面积 31.53 万平方米。上述部分拆迁村庄居民拟安置在本项目。
项目单位	宿州市城市更新建设发展有限公司
主管部门	宿州市房产管理服务中心、安徽宿州经济开发区管理委员会
财政部门	宿州市财政局、安徽宿州经济开发区财政审计局
项目建设内容	项目用地面积 57512.21 m²（约合 86.2 亩），总建筑面积为 167822.20 m²，其中地上建筑面积为 122147.86 m²，包括：住宅 112246.78 m²、商业 5706.33 m²、托儿所 679.48 m²、配套用房 3163.30 m²、架空层 351.97 m²。地下建筑面积为 45674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、绿化及室外附属配套工程等。
项目建设期	工期为 36 个月，项目 2024 年 6 月开工，2026 年 12 月竣工验收，

	2027 年 1 月投入使用。
拟发行债券金额	43000.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 28000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。
项目收益来源	土地出让收入（为棚改范围内的土地出让收入）
融资本息和	50525.00 万元
可还本付息金额	75996.80 万元
本息覆盖倍数	1.50
压力测试后本息覆盖倍数	<p>考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.33 到 1.50。</p> <p>从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。</p>
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目 录

一、项目基本情况.....	1
(一)宿州市经济、财政和债务有关数据.....	1
(二)项目情况.....	1
1.2.1 参与主体	1
1.2.2 项目基本情况	1
1.2.3 项目建设方案	5
二、经济社会效益分析.....	22
(一)社会效益分析.....	22
(二)经济效益分析.....	23
三、绩效评估分析.....	24
(一)事前绩效评估情况.....	24
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	24
3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度	27
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	29
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	29
3.1.5 债券资金需求合理性	30
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	31
3.1.7 绩效目标合理性	37
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	39
(二)绩效目标.....	40
3.2.1 设定情况	40
3.2.2 审核情况	42
四、项目投资概算及资金筹措方案.....	48
(一)投资概算.....	48
4.1.1 项目合规情况	48
4.1.2 项目投资概算	49
(二)资金筹措方案.....	57
4.2.1 资金来源	57
4.2.2 项目分年度融资情况	59
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	60
(一)预期收益.....	60
5.1.1 项目收入	60
5.1.2 项目成本	68
5.1.3 项目收益	72
5.1.4 项目可偿债收益	75
(二)债务还本付息情况.....	76
5.2.1 专项债券还本付息情况	76
5.2.2 总体债务还本付息情况	78
(三)偿债指标计算.....	79
(四)资金测算平衡情况.....	80
5.4.1 现金流收益测算	80

5.4.2 资金测算平衡情况	83
5.4.2 压力测试情况	84
六、风险管理方案.....	85
(一) 风险评估情况.....	85
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估	85
6.1.2 项目收益的风险评估	87
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估	87
(二) 风险控制措施.....	88
6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施	88
6.2.2 项目收益的风险控制措施	91
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施	92
七、还款保障措施.....	93
(一) 成立债务管理领导小组.....	94
(二) 明确各部门职责.....	94
(三) 监测和报告.....	96
(四) 应急处置.....	98
(五) 事后评估.....	99
(六) 责任追究.....	100
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制.....	100
八、资金管理方案.....	101
(一) 总则.....	101
(二) 资金流入管理.....	102
(三) 资金流出管理.....	102
(四) 预算管理.....	103
(五) 债券资金存储.....	104
(六) 债券资金使用.....	105
(七) 项目收入及运营成本.....	106
(八) 资产管理.....	107
(九) 绩效管理.....	109
(十) 监督管理.....	110

一、项目基本情况

(一) 宿州市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
年份	项目	2022 年	2023 年	2024 年
	地区生产总值（亿元）	2172.70	2364.70	2457.30
	地区生产总值增速（%）	2.50	5.80	5.10
	第一产业增加值（亿元）	337.32	338.38	350.80
	第二产业增加值（亿元）	710.45	739.20	746.00
	第三产业增加值（亿元）	1124.82	1213.88	1360.50
产业结构				
	第一产业（%）	15.53	14.77	14.28
	第二产业（%）	32.70	32.26	30.36
	第三产业（%）	51.77	52.97	55.37
二、财政收支状况（亿元）				
(一) 近三年一般公共预算收支				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年
	一般公共预算收入	155.35	161.76	162.48
	一般公共预算支出	568.63	572.59	511.20
(二) 近三年政府性基金预算收支				
	政府性基金收入	158.19	112.35	80.64
	政府性基金支出	258.08	152.63	140.16

三、地方政府债务状况（亿元）	
截至 2024 年底地方政府债务余额	980.78
2024 年底地方政府债务限额	1005.95

(二) 项目情况

1.2.1 参与主体

主管部门：宿州市房产管理服务中心

安徽宿州经济开发区管理委员会

实施机构：宿州市城市更新建设发展有限公司

1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：宿州经开区鞋城二路安置房新建项目

2.2 项目区位：本项目建设地点位于宿州市人民路以东、鞋城二路以南、西昌南路以西、鞋城三路以北。

2.3 项目建设内容和产出：

(1) 实施方式：新建

(2) 建设规模及内容：项目用地面积 57512.21 m²（约合 86.2 亩），总建筑面积为 167822.20 m²，其中地上建筑面积为 122147.86 m²，包括：住宅 112246.78 m²、商业 5706.33 m²、托儿所 679.48 m²、配套用房 3163.30 m²、架空层 351.97 m²。地下建筑面积为 45674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、绿化及室外附属配套工程等。

表 1-1 主要建设内容及技术经济指标一览表

序号	项目名称		单位	数值	备注	
1	用地面积		m²	57512.21	约 86.2 亩	
2	总建筑面积		m²	167822.20		
3	地上总建筑面积		m²	122147.86		
4	地上计容面积		m²	121795.89		
	其中	住宅面积	m²	112246.78		
		商业面积	m²	5706.33		
		托儿所	m²	679.48	占地面积 1923.48 m² (10 托位/1000 人, 每托位占地面积不低于 15 m²)	
		配套服务用房面积	m²	3163.30		
		其中	物业管理用房	m²	676.38	不大于总建筑面积 3%
			养老服务用房	m²	381.07	35 m²/百户、不低于 350 m²
			社区服务用房	m²	905.01	30 m²/百户且不低于 800 m²
			邮政快递综合服务站	m²	19.84	不低于 15 m²
			消防控制室	m²	35.15	
			公厕	m²	102.95	
			垃圾分类收集点	m²	65.60	
			配电房	m²	958.40	
			门卫室	m²	18.90	
5	地上不计容面积		m²	351.97		
	其中	架空层面积	m²	351.97		
6	地下建筑面积		m²	45674.34		
7	住宅户数		户	1032		
8	居住总人数		人	3303	按 3.2 人/户	
9	容积率		-	2.12	≤2.2	
10	建筑密度		%	15.87	≤25%	
11	绿地率		%	40.76	≥40%	
12	集中绿地		m²	1681.75	不少于 0.5 m²/人	
13	室外活动场地		m²	992.25	不少于 0.3 m²/人	
14	机动车停车位		辆	1337		
	其中	住宅	辆	1239	按 1.2 辆/户计算	
		配套	辆	36	按 0.8 辆/100 m²计算	
		商业	辆	62	按 1.2 辆/100 m²计算	
	其中	地上停车位	辆	96	地面停车 7.18%≤总车位 10%	

		地下停车位	辆	1241	机动车充电桩停车位不少于总机动车停车位20%，即 270 辆
15	非机动车停车位数		辆	2447	
	其中	住宅	辆	2064	按 2 辆/户计算
		配套	辆	154	按 4 辆/100 m ² 计算
		商业	辆	229	按 4 辆/100 m ² 计算
	其中	地上停车位	辆	1363	
		地下停车位	辆	1084	

(3) 棚户区改造计划：本项目已列入宿州市 2023 年棚户区改造新开工项目名单中。项目涉及改造户数 1537 户，部分采用实物安置方式，安置于鞋城二路安置区，计划改造套数 1000 套。具体详见附件：安徽省住房和城乡建设厅《关于 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目的确认函》。

附件1

宿州市2023年棚户区改造新开工项目名单

序号	棚户区名称	项目所在地	计划改造(套)	开工年度
宿州市合计			11983	
1	五里徐北及周边棚户区	市直	430	2023
2	大马家及周边棚户区	市直	800	2023
3	人民路6#地及周边棚户区二期	市直	265	2023
4	陈营子安置区(2023)	市直	2000	2023
5	金河社区地块(王徐棚改安置区)	经开区	192	2023
6	金城社区地块(鞋城二路安置区)	经开区	1000	2023
7	宿马京东路周边棚户区(汴河家园)	宿马园区	1696	2023
8	绿色家居园新景雅苑安置房项目	埇桥区	928	2023
9	宿州市东部旧城改造项目(开发区旧城改造项目)	经开区	1000	2023

(4) 棚户区改造范围：该项目涉及棚户区改造征迁部分为小岳家及五里八里征迁，其中：小岳家拆迁户数 125 户，拆迁土地面积 56888 平方米，拆迁房屋面积 33.19 万平方米；五里八里拆迁户数居民 1412 户，拆迁土地面积 356667 平方米，拆迁房屋面积 31.53 万平方米。上述部分拆迁村庄居民拟安置在本项目。

(5) 预计产出：计算期内净收益为 75996.80 万元，本息和为 50525.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.4 项目建设期：项目于 2024 年 6 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。

目前项目全面开工，所有工程均已开工，部分接近结构封顶，进度照片如下：





1.2.3 项目建设方案

一、征迁方案

该项目涉及棚户区改造征迁部分为小岳家及五里八里征迁，其中：小岳家拆迁户数 125 户，拆迁土地面积 56888 平方米，拆迁房屋面积 33.19 万平方米；五里八里拆迁户数居民 1412 户，拆迁土地面积 356667 平方米，拆迁房屋面积 31.53 万平方米。上述部分拆迁村庄居民拟安置在本项目。

二、建设内容

项目用地面积 57512.21 m²（约合 86.2 亩），总建筑面积为 167822.20 m²，其中地上建筑面积为 122147.86 m²，包括：住宅 112246.78 m²、商业 5706.33 m²、托儿所 679.48 m²、配套用房

3163.30 m²、架空层 351.97 m²。地下建筑面积为 45674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、绿化及室外附属配套工程等。

项目经济技术指标汇总表

序号	项目名称		单位	数值	备注
1	用地面积		m ²	57512.21	约 86.2 亩
2	总建筑面积		m ²	167822.20	
3	地上总建筑面积		m ²	122147.86	
4	地上计容面积		m ²	121795.89	
	其中	住宅面积	m ²	112246.78	
		商业面积	m ²	5706.33	
		托儿所	m ²	679.48	占地面积 1923.48 m ² (10 托位/1000 人, 每托位占地面积不低于 15 m ²)
		配套服务用房面积	m ²	3163.30	
		其中	物业管理用房	m ²	总建筑面积 3‰
			养老服务用房	m ²	35 m ² /百户、不低于 350 m ²
			社区服务用房	m ²	30 m ² /百户且不低于 800 m ²
			邮政快递综合服务站	m ²	不低于 15 m ²
			消防控制室	m ²	
			公厕	m ²	
			垃圾分类收集点	m ²	
			配电房	m ²	
			门卫室	m ²	
	5	地上不计容面积		m ²	351.97
		其中	架空层面积	m ²	351.97
6	地下建筑面积		m ²	45674.34	
7	住宅户数		户	1032	
8	居住总人数		人	3303	按 3.2 人/户
9	容积率		-	2.12	≤2.2
10	建筑密度		%	15.87	≤25%
11	绿地率		%	40.76	≥40%
12	集中绿地		m ²	1681.75	不少于 0.5 m ² /人
13	室外活动场地		m ²	992.25	不少于 0.3 m ² /人

14	机动车停车位数		辆	1337	
	其中	住宅	辆	1239	按 1.2 辆/户计算
		配套	辆	36	按 0.8 辆/100 m ² 计算
		商业	辆	62	按 1.2 辆/100 m ² 计算
	其中	地上停车位	辆	96	地面停车 7.18%≤总车位 10%
		地下停车位	辆	1241	机动车充电桩停车位不少于总机动车停车位 20%，即 270 辆
15	非机动车停车位数		辆	2447	
	其中	住宅	辆	2064	按 2 辆/户计算
		配套	辆	154	按 4 辆/100 m ² 计算
		商业	辆	229	按 4 辆/100 m ² 计算
	其中	地上停车位	辆	1363	
		地下停车位	辆	1084	

三、总体布局

住宅地块的平面布局由“环形消防车道路+中间步行开敞空间系统+多元化的住宅空间”组成。道路简洁流畅，景观秀丽宜人，错落有致，层次丰富。项目地块整体呈矩形，规划建设 19 层住宅 1 栋，20 层住宅 1 栋，24 层住宅 2 栋，25 层住宅 2 栋，26 层住宅 5 栋，2 层配电房 2 栋，1 层托儿所 1 栋，1 层门卫室 1 栋；在基地北侧沿鞋城二路配套特色商业街，在基地北侧设置主出入口，在基地东侧设置次出入口。



鸟瞰效果图

四、交通组织

1、动态交通

小区居住地块在北侧鞋城二路和东侧西昌南路上开设出入口，北侧鞋城二路开设主要出入口，形成交通环路。

居住区实行管理上的人车分流。车辆在进入住宅区北侧以及东侧的机动车入口处进入地下车库。小区的步行系统主要为小区公共活动中心和景观轴线，通过广场、步行景观道、园内铺装小路并结合硬质铺地等，连接区内各栋住宅，步行系统相对独立，构成了便捷丰富的步行观景空间。

2、停车

根据宿州市规范标准要求，机动车停车考虑地面临时停车与地下停车相结合的方式，总设置 1337 个机动车停车位，其中地下停车位 1241 个，地面停车位 96 个。地面停车位主要沿小区内北侧布

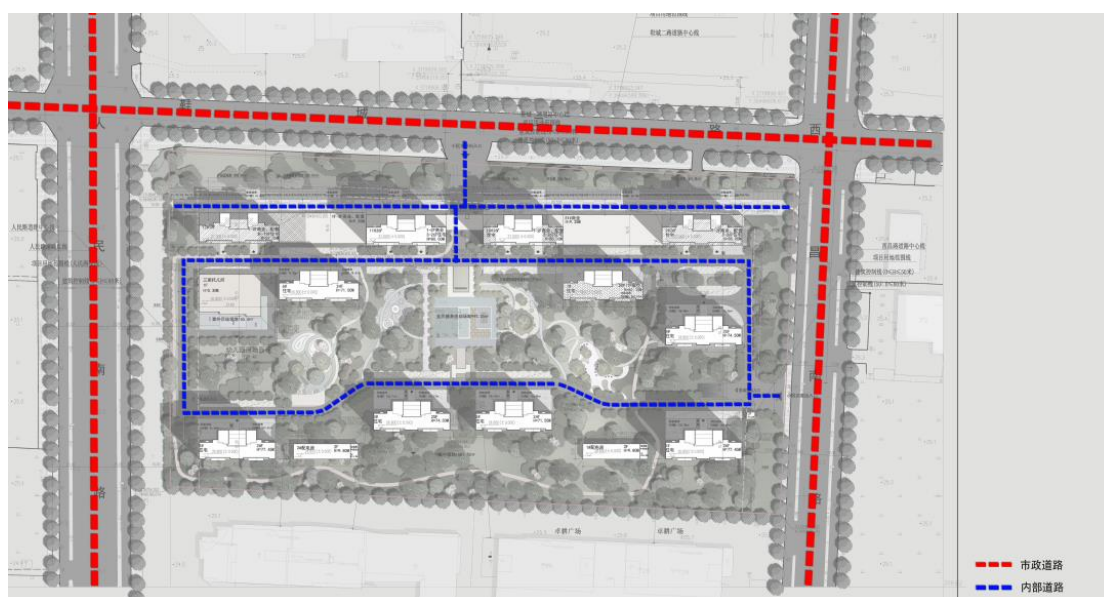
置。在入口附近配比一定比例的访客车位，地下车库出入口设置在小区主、次入口位置，便于管理和人车分流。非机动车辆设置地上车位 1363 个，地下车位 1084 个。

3、消防、紧急、救援系统

项目消防交通流线与平时交通流线相结合的规划布局，小区内 6 米的主要车行道路结合消防车道布置，应急情况下，均可通过消防、救护及其他车辆。消防、救护道路系统以机动车环线为骨架，可穿越广场、绿地、形成可达到各楼的应急扑救态势。

应急消防车道，平时为硬质铺装，消防车道距离建筑大于 5m，净宽度和净空高度均不应小于 4m，转弯半径 12m。

高层建筑沿一个长边连续布置消防车登高操作场地，该范围内的裙房进深不应大于 4m。登高场地的长度与高层建筑面宽等长，建筑物与消防车登高操作场地相对应的范围内，应设置直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口。



交通分析图

五、建筑设计

(1) 户型种类

本项目住宅户型分配详见下表。

表 4-2: 项目住宅建筑户型配比

编号	户型	建筑面积 (m²)	户数	百分比
A	三室两厅两卫	126.00	264	25.58%
B	二室两厅一卫	84.20	132	12.79%
C	三室两厅一卫	104.91	132	12.79%
D	三室两厅两卫	116.45	252	24.42%
E	二室两厅一卫	85.98	126	12.21%
F	三室两厅一卫	106.92	126	12.21%
合计			1032	100.00%

(2) 住宅设计

住宅户型特点:

保证以“明厨、明卫、明厅、明卧”为主的“全明”格局。

每户均保证两间居住空间朝向主要景观。

(3) 厨房、卫生间保证足够的使用和操作面积,符合现代居民生活趋势。

(4) 所有厨房均设集中排烟道,卫生间集中设管井,避免管线明露。

(5) 结合立面造型,预留空调室外机位置。

(6) 所有房间保证足够的窗地比。

(7) 利用建筑细节和自然对话,充分利用窗外自然风光,形成明暗有致,光影多彩丰富的室内空间。

六、竖向设计

整体规划充分尊重周边地块、道路及内部自然地形标高,尽量不破坏地块原有地形特征。从总体上分析,用地范围内地形较平

坦，整体抬高 1.2 米。局部地段地形标高作适当抬高和降低处理，以丰富小区空间特色。小区内部道路的中心标高与对外出入口处的城市道路平滑连接，以避免场地积水。区内道路纵坡 $\geq 3\%$ ，以利通行和雨水排泄。

七、单体设计

项目规划建设 19-26F 住宅 11 栋，2F 配电房 2 栋，单层托儿所 1 栋，配套底层商业及服务设施用房。地下室局部为人防地下室，平时为机动车库和非机动车库。住宅楼采用剪力墙结构，配套商业采用框架结构，楼、屋面板采用全现浇混凝土。所有建筑均考虑无障碍设计。

建筑气质沿袭人文建筑的文化基调。

在建筑形式上强调建筑艺术与城市文脉的和谐发展。建筑造型上采用平屋顶，立面处理既明快、简洁，又不失对细部的处理，力图表现凝重、典雅的建筑风格，同时强调建筑天际的丰富性、美观性。

在建筑外墙材料上，高层采用仿石材涂料，整体色彩为暖色系，效果力求典雅稳重。低层商业街区块及沿街裙房采用仿石材涂料，整体色调为暖色系，细腻丰富。



住宅楼效果图

八、无障碍设计

根据《宿州市创建全国无障碍环境城市实施方案》，宿州市新建、扩建和改建居住小区、居住建筑无障碍设施建设率应达 100%，并符合《无障碍设计规范》的要求。

1、道路系统的无障碍设计

(1) 人行道纵坡不大于 2.5%，在人行步道中设台阶，应同时设轮椅坡道和扶手。

(2) 在人行道设置盲道，盲道位置、走向、材质、标识严格按照规范。

2、公共绿地的无障碍设计

(1) 各级公共绿地的入口与道路及休息凉亭等设施的平面应平缓防滑；地面有高差时，应设轮椅坡道和扶手。

(2) 在休息座椅旁应设轮椅停留位置。

(3) 绿地内台阶、坡道和其他无障碍设施位置设提示盲道。

3、建筑物的无障碍设计

(1) 建筑无障碍入口室外地面坡度不大于 1:50。

(2) 高层入口设置轮椅坡道和扶手。

(3) 高层电梯为无障碍电梯。

(4) 走道和门符合无障碍要求。

(5) 公共建筑设置残疾人卫生间。

(6) 地面停车区设置残疾人专用停车位。

九、结构设计

9.1 设计依据及设计条件

(1) 自然条件

a. 风荷载：

基本风压：基本风压按 50 年重现期考虑， $W_0=0.40\text{kN/m}^2$ ；计算承载力时，风荷载效应放大系数取为 1.1，地面粗糙度暂按 B 类。

风荷载体型系数 $\mu_s=1.3$ ，不考虑附近建筑物与本建筑相互干扰的群体效应影响。

b. 雪荷载：

基本雪压：基本雪压按 50 年重现期考虑，取 0.40kN/m^2 。

(2) 设计要求

a. 结构安全等级：

本建筑设计使用年限为 50 年，结构安全等级为二级，抗震设防类别：住宅、商业及配套用房属标准设防类；

b. 抗震设防烈度:

抗震设防烈度为 6 度, 设计基本地震加速度值为 $0.05g$, 设计地震分组为第三组。多层商业采用框架结构, 地震设防烈度为 7 度。

(3) 荷载:

a. 楼面荷载:

主要活载均按《建筑结构荷载规范》(GB50009—2012) 有关条文取值, 详细活荷载取值如下表:

住宅楼面: 2.0KN/m^2 上人屋面: 2.0KN/m^2 不上人屋面: 0.6KN/m^2 楼梯: (住宅部分) 3.5KN/m^2 (消防疏散楼梯) 3.5KN/m^2 消防通道 30KN/m^2 。

未注明的其它房间的活载取值按相应规范进行。

b. 地下室、外墙、卫生间墙体采用页岩多孔砖; 其余采用加气混凝土砌块。

9.2 结构方案分析

1、基础设计

多层、高层住宅采用桩基筏板基础; 地下车库采用抗拔桩+筏板基础;

2、上部结构设计

高层住宅采用剪力墙结构型式, 根据建筑高度剪力墙抗震等级取三~四级。

地下停车库采用框架结构型式, 框架抗震等级为四级。

地库东西向最长约 302.2m，地库南北向最长约 158.1m。通过设置后浇带减小混凝土收缩和温度应力问题，间隔 30~40 m。

3、材料

本工程砼强度等级为 C25~C45，钢筋采用 HPB300 级和 HRB400 级钢筋。

墙体材料：±0.000 以下采用 MU10 煤矸石烧结实心砖，M10 水泥砂浆砌筑，±0.000 以上采用 MU10 煤矸石烧结多孔砖，M5 混合砂浆砌筑。

4、人防、防水

地下室防水等级二级，人防抗力等级由人防部门核定。

5、抗震设计

依据《建筑抗震设计规范》，本工程地震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第三组。

结构抗震等级详下表：

结构抗震等级

项目	结构类型	抗震等级	抗震构造措施采用的设防烈度
高层住宅	剪力墙结构	剪力墙四级	6 度
多层商业等	框架结构	三级	7 度

十、电气设计

1、负荷等级

居住区内主要用电负荷分级表

序号	建筑规模	主要用电负荷名称	负荷等级
----	------	----------	------

1	建筑高度大于 54m 的一类高层住宅建筑	消防用电负荷、航空障碍照明、走道照明、值班照明、安防系统、电子信息及智能化设备机房、客梯、排污泵、生活水泵	一级
2	建筑高度大于 27m, 但不大于 54m 的二类高层住宅建筑	消防用电负荷、走道照明、值班照明、安防系统、电子信息及智能化设备机房、客梯、排污泵、生活水泵	二级
3	住宅、汽车停车库	机械车库设备、安防系统、车库出入口管理系统	三级

2、负荷估算

(1) 住宅用电负荷

根据《安徽省居住区供配电系统技术标准》DB34/T 1469-2021，建筑面积 $\leq 60\text{ m}^2$ 户型用电标准取 6kW/户， $60\sim 90\text{ m}^2$ 户型用电标准取 8kW/户， $90\sim 150\text{ m}^2$ 户型用电标准取 10kW/户。本项目 $60\sim 90\text{ m}^2$ 户型户数 258 户， $90\sim 150\text{ m}^2$ 户型户数 774 户，需要系数取 0.35，则项目住宅建筑计算用电负荷为 3431.4kW。

(2) 配套商业用电负荷

小区配套商业用电标准参照一般商业用电，根据《安徽省居住区供配电系统技术标准》DB34/T 1469-2021，一般商业用电指标取 $80\sim 100\text{ W/m}^2$ ，本项目取 80 W/m^2 ，需要系数取 0.7。项目小区配套商业建筑面积 5706.33 m^2 ，计算用电负荷约为 319.55kW。

(3) 小区配套建筑用电负荷

小区配套建筑主要包括养老服务设施用房、社区服务用房、物业管理用房、托儿所、配电房、门卫室等，用电参考办公用电指标，物管及其他配套设施用电参考办公用电指标，根据《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇-电气》（2007），办公用电指标取 $30\sim 70\text{ W/m}^2$ ，本项目取 40 W/m^2 ，需要系数取 0.7。项目小区配套建筑

面积合计约 3842.78 m²，计算用电负荷为 108kW。

(4) 道路景观照明用电

本项目道路景观照明用电标准按 0.55W/m²计，需要系数取 0.7，项目道路面积约 48385.03 m²，则项目道路景观照明计算用电负荷为 19kW。

(5) 地下建筑用电

本项目地下建筑用电标准按照 10W/m²计，需要系数取 0.3，项目地下建筑面积为 45674.34 m²，则地下建筑用电负荷为 137.02kW。

(6) 机动车充电桩

本项目设机动车停车位 1337 辆，配建充电桩 270 个；快速充电桩按充电车位 10%设置为 27 个，其余为普通慢充为 243 个。剩余停车位预留充电桩建设安装条件。按能源行业标准 NB/T33002-2010《电动汽车交流充电桩技术条件》，每个慢充桩设备容量约 7kW（AC220V 单相供电），每个快充桩设备容量约 45kW，需要系数取 0.3，则慢充用电负荷为 510.30kw，快充用电负荷为 364.50kw。

(7) 电动自行车充电桩

本项目设置 2447 个非机动车位，电动自行车充电车位按 20%比例设置，项目共设置 489 个充电插座，单个充电功率按 200W 计，需要系数取 0.3，则非机动车位用电负荷为 29.36kw。

综上所述，项目用电负荷合计为 4918.37 kW，

十一、给排水设计

（一）给水

1、水源

本项目各工程水源为市政自来水，水压按 0.28Mpa 计，本项目供水由市政给水管引入 2 根 DN200 给水管，并沿建筑周围形成环状给水管，给小区供水。进入小区后在内部形成环状管网，供本项目的生活及消防用水，同时供应浇洒道路和绿化用水。

2、用水量预测

（1）住宅生活用水量

项目住宅生活用水量主要是住宅小区内居民日常生活用水量。本建设项目属于 II 类普通住宅，家用用水设备包括大便器、洗脸盆、洗涤盆、洗衣机、热水器和淋浴设备。根据《民用建筑节能设计标准》（GB 50555-2010）的规定，取节水用水定额 100~160 升/人·天，本项目取 160 升/人·天。

（2）公共建筑用水量

①配套社区用房

根据《民用建筑节能设计标准》（GB 50555-2010）的规定，办公建筑用水定额为每人每班 25~40 升，小时变化系数 1.5~1.2，使用时间 8~10 小时；取用水定额每人每班 30 升，使用时间 10 小时，年使用时间 365 天。估算物业人数约 30 人。

②商业建筑用水量

根据《民用建筑节能设计标准》（GB 50555-2010）的规定。商场用水定额按每平方米营业厅每天 4~6 升选取，小时变化系数

1.5~1.2，使用时间 12 小时；商场用水定额包括顾客和员工的总用水定额。取最高日商场用水定额每平米营业厅每天 6 升，日使用时间 12 小时，年使用时间 365 天。

(3) 浇洒道路和绿化用水量

根据《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）中的规定，浇洒道路用水和绿化用水量应根据路面、绿化、气候和土壤等条件确定。小区水泥混凝土路面道路、广场的浇洒用水定额可按浇洒面积 $0.2\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{d} \sim 0.5\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 计算，取 $0.50\text{L}/(\text{m}^2 \cdot \text{次})$ 计算，每年 30 次计算；浇洒绿化用水取 $2\text{L}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ 计算，每年 216 次计算。绿化浇洒用水水源来自再生水或者雨水。

(4) 停车库地面冲洗用水量

根据《民用建筑节能设计标准》（GB 50555-2010）的规定，停车库地面冲洗用水定额为每平方米每次 2~3 升，取每平方米每次 2 升，年冲洗次数为 30 次。

(5) 管网流失和未预见水量

根据《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019 的规定，小区管网漏失水量和未预见水量之和可按最高日用水量的 10%~15% 计，本项目取 10%。

项目用水量估算表

项目	数量(人或 m^2)	用水指标(L/d 或 $\text{L}/\text{次}$)	日用水量(m^3)	平均时用水量	变化系数	最大时用水量	使用天数	年用水量(m^3)
住宅	3303	160	528.48	44.04	2.50	110.10	365	192895.20

社区用房	30	30	0.9	0.08	1.5	0.11	365	328.50
商业	5706.33	6	34.24	2.85	2.50	7.13	365	12496.86
道路冲洗	24943.05	0.5	12.47	/	/	/	30	374.15
地下室冲洗	45674.34	2	91.35	/	/	/	30	2740.46
绿化	23441.98	2	46.88	/	/	/	216	10126.94
未预见用水和管网漏损	/	/	10%	/	/	/	/	21896.21
合计	/	/			/		/	240858.31

经初步估算，本项目年用水量约为 24.09 万 m³。

（二）排水工程

1、排水体制：室内外均采用雨、污分流制，污废合流制排水。

2、排水量确定：

污水量：按最大日生活用水量（扣除道路绿化用水）的 90% 计。

雨水量：区域雨水量按项目建设所在地区的暴雨强度公式计算： $q=559.506 \times (1+1.176 \lg P) / (t+0.027)^{0.438}$ 其中，q 为暴雨强度，p 为重现值（单位：年），t 为降雨历时（单位：分钟）。

3、排水系统：

室内污废合流，住宅卫生间设置专用通气管，其余住宅卫生间设置伸顶通气管，厨房设置伸顶通气管。生活污水经化粪池处理后均重力自流就近排入市政污水管道。本项目在地下车库设置集水坑，主要收集地下室车库地面冲洗废水、雨季时沿坡道流入地下室

的雨水以及泵房排水。对地下室中不能采用重力排放的污废水，以及消防时可能涌入地下室的水，分别设置集水井进行收集，用潜水泵排污泵将其抽升，排至室外相应的排水系统，保证地下室的使用安全。每个防火分区设置一座集水井，每座集水井内设置 2 台排污泵（1 用 1 备）。

项目为安置小区建设，经同建设单位沟通，不考虑设雨水回收系统。项目小区内硬化的地面和道路、停车场采用渗水材料铺设；步行道路、广场采用多孔梯度透水型地砖，以补充土壤间隙水和地下水，减少地表径流，维护土壤水分和间隙水。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

1. 项目对社会影响分析

本项目的建设符合宿州市规划和建设需要，项目的实施有利于改善城市形象，美化城市环境，促进本区域社会经济和谐发展。本项目建设将带来正面积积极的社会影响。

2. 项目对所在地的适应性分析

当地社会环境和人文条件是否能接纳项目，是项目实施前必须充分考虑的问题。本项目包含建筑建设、公共基础设施建设，可以提高当地群众生活水平、改善城市环境，促进当地社会事业发展，同时对项目周边的地块开发具有显著的带动作用。因此，当地人民、政府以及不同利益群体对本项目的建设都非常支持。

3. 社会评价结论

经分析，本项目建设的社会影响积极，与当地社会环境和人文条件适应性良好，项目建设不存在很大的社会风险，但项目的总体规划、建设规模，地方各级政府及相关部门对项目建设和运行的支持力度，以及各利益群体对项目的态度都可能对项目的顺利完成产生一系列的影响。为此，在项目的实施过程中，一定要严格执行国家和各级政府有关法律、法规，积极沟通与协调各相关部门的关系，让群众满意，保证项目的顺利实施。

（二）经济效益分析

本项目能够完善基础设施，提升城市核心区功能，按照“城市功能完善、产业空间拓展、土地集约利用、市民方便宜居”的理念。项目建成后将使片区环境进一步美化，给人们居住、生活提供更加优美的生产、生活环境。更重要的是，通过城市基础设施改造，创造一个有利的社会环境，带动当地社会经济发展，促进城市化、工业化的进程。

计算期内净收益为 75996.80 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡，经济评价可行。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

1. 项目的建设是提高城市各项功能和管理效率的重要措施

城市功能是城市品质和能级的价值体现。城市功能包括生产、文化、商业、服务、居住、娱乐等各种功能，反映出城市在一定区域内政治、经济、文化、社会活动中所起的综合性、多元化作用。城市功能设施完备、公共服务支撑有力，不仅可以更好满足常住地居民的美好生活需要，也能吸引更多的客流、物流、资金流、信息流等要素资源汇集交互。

目前棚户区大多功能设施不够完备，公共服务不完善，满足不了居民对美好生活的向往，更体现不出老百姓的获得感。通过科学合理的城市更新方案，提升基础设施公共服务能力，是增加老百姓幸福感、获得感的重要手段，也是建设和谐社会的必备手段。

2. 项目的建设是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求

宿州市已经进入城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，从“有没有”转向“好不好”。从国际国内经验和城市发展规律看，这一时期城市发展面临许多新的问题和挑战，各类风险矛盾突出。宿州市的发展不仅要解

决城镇化过程中的问题，还要更加注重解决城市发展本身的问题，转变定势发展思维，坚定生态发展理念，树立生态价值观，通过提升周边环境和配套基础设施，提振片区经济价值，同时，挖潜周边存量用地价值，积极探索盘活存量资产的新方法新途径，擘画新时代新景象，走出一条内涵集约式高质量发展的新路。

3. 项目的建设是宿州市坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径

城市是扩内需补短板、增投资促消费、建设强大国内市场的重要战场。城市建设是现代化建设的重要引擎，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的重要支点。通过实施城市更新行动，谋划推进城市公建配套建设，有助于降低区域内生产、生活时间成本，从而促进城市加速发展。

4. 项目的建设是推动城市开发建设方式转型、促进经济发展方式转变的有效途径

城市建设是贯彻落实新发展理念、推动高质量发展的重要载体。随着经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段，过去“大量建设、大量消耗、大量排放”和过度房地产化的城市开发建设方式已经难以为继。实施城市更新行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，扭转大拆大建的房地产开发思维，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，从源头上促进经济发展方式转

变。

5. 项目的建设是推动解决城市发展中的突出问题和短板、提升人民群众获得感幸福感安全感的重大举措

在经济高速发展和城镇化快速推进过程中，我国城市发展注重追求速度和规模，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，市容市貌不洁、基础设施及公共服务设施不充分等现象，一些大城市“城市病”问题突出，制约了市民幸福感及满足感的提升。实施城市更新行动，有助于补齐城市建设短板，解决“城市病”问题，提升城市品质、优化城市功能，提升市民幸福感及满足感，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

综上所述，宿州市经开区通过开展城市更新行动，有助于提升城市形象，对改善生态环境、焕活新业态新经济、加速城市高质量发展具有重大意义。

(2) 项目公益性

随着生活水平的不断提高，人民对城市环境舒适的要求也越来越高。通过外立面改造将原来旧楼房装修一新，对商铺统一规范，大大美化了人们的生活环境。通过对城市交通路网的新建、改造提升，给当地居民生产和生活带来极大方便的同时，繁荣了区域的经济、带动了地块的开发与投资。项目建设将极大优化宿州市城市形象和经济业态，改善人居生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展。

本项目为民生服务项目，项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

(3) 收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入为棚户区改造后范围内的土地出让收入。

债券存续期内，本项目运营成本为土地出让各项计提。

项目实施后，在计算期（2024 年至 2033 年）内总收入为 86460.00 万元，运营成本为 10463.20 万元，税金及附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 75996.80 万元，累计还本付息总额为 50525.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.50 倍。

3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度

(1) 建设投资的合规性

项目总投资为 63274.22 万元，项目用地面积 57512.21 m²（约合 86.2 亩），总建筑面积为 167822.20 m²，其中地上建筑面积为 122147.86 m²，包括：住宅 112246.78 m²、商业 5706.33 m²、托儿所 679.48 m²、配套用房 3163.30 m²、架空层 351.97 m²。地下建筑面积为 45674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、

绿化及室外附属配套工程等。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

(2) 项目成熟度

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作，并已于 2024 年 6 月开工。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1. 2022 年 11 月 14 日，取得《关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目立项的批复》；

2. 2023 年 3 月 23 日，取得《关于调整宿州经开区鞋城二路安置房新建项目立项的批复》；

3. 2023 年 1 月 16 日，取得《关于宿州经开区鞋城三路安置房新建项目可行性研究报告的批复》；

4. 2023 年 3 月 31 日，取得《关于宿州经开区鞋城三路安置房新建项目可行性研究报告调整的批复》；

5. 2023 年 3 月 1 日，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建设用地规划许可证》【地字号 341301202300022 号】；

6. 2023 年 3 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目不动产权证》【皖（2023）宿州市不动产权第 0031758 号】；

7. 2024 年 5 月-8 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建设工程规划许可证》16 本；

8. 2024 年 6 月-9 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项

目建筑工程施工许可证》3本；

9. 2024年6月20日，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目开工令》；

10. 2024年6月20日，取得《关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目环境影响评价意见的函》。

3.1.3 项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为63274.22万元。其中，资本金为20274.22万元，占项目总投资的32.04%；计划发行债券43000.00万元，占项目总投资的67.96%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025年计划发行28000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2026年计划发行15000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

一、项目收入预测

根据本项目的建设内容，本项目收入为棚户区改造后范围内的土地出让收入。详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期（2024 年至 2033 年）内经营收入为 86460.00 万元，其中，土地出让收入为 86460.00 万元。

项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

二、项目成本预测

债券存续期内，本项目运营成本为从土地出让收入中计提的各项土地出让成本。详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期（2024 年至 2033 年）内运营成本为 10463.20 万元，其中土地出让收入的各项计提为 10463.20 万元。

项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

三、项目收益

综合项目收入和成本计算，在计算期（2024 年至 2033 年）内总收入为 86460.00 万元，运营成本为 10463.20 万元，税金与附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，净收益为 75996.80 万元。

3.1.5 债券资金需求合理性

（1）政策合理性

根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债[2024]218 号）等相关文件，专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支

持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目为棚户区改造项目，符合专项债支持领域。

(2) 分年债券资金需求合理性

项目于 2024 年 6 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。按照分年投资计划，本项目计划分两年发行 43000.00 万元债券（2025 年债券需求 28000.00 万元，2026 年债券需求 15000.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 43000.00 万元，占项目总投资的 67.96%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 28000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2024 年至 2033 年）累计可用于还本付息的金额为 75996.80 万元，累计还本付息总额为 50525.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.50 倍。

本项目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，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的

资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

(2) 偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

(1) 项目施工的风险

1. 自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2. 来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4. 来源于设计单位的风险因素

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5. 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

(2) 影响项目收益的风险

1. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

(3) 影响融资平衡结果的风险

1. 投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2. 利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债

券)而承担价值波动的风险。由于在本项目中,融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降,政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高,对其产生不利影响。

3. 存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险,因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革,有效化解地方政府存量债务风险,减轻地方政府的偿债压力,降低债务成本。债券置换过程中,可能存在操作性的风险,债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识,造成置换不畅的后果。

(三) 偿债风险应对措施

1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间,收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后,本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量,足够覆盖本项目融资成本及利息支出,实现偿债来源与融资自求平衡。

2) 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

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 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。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

②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，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

3) 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。

4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

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，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

3.1.7 绩效目标合理性

(1) 项目总体目标

本项目的实施有利于加快宿州市建设的步伐、改善宿州市投资环境、完善城市功能，以及提升宿州市的新形象。项目的实施符合宿州市城市总体规划，有利于推进宿州市城市化进程，加强和完善城市基础设施建设，其社会效益和环境效益也十分显著。

(2) 绩效目标

2.1 数量指标：项目用地面积 57512.21 m²（约合 86.2 亩），

总建筑面积为 167822.20 m²，其中地上建筑面积为 122147.86 m²，包括：住宅 112246.78 m²、商业 5706.33 m²、托儿所 679.48 m²、配套用房 3163.30 m²、架空层 351.97 m²。地下建筑面积为 45674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、绿化及室外附属配套工程等。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 63274.22 万元。

2.5 经济效益指标：计算期内净收益为 75996.80 万元，本息和为 50525.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：带动建材等相关行业的发展，增加当地群众的就业机会和收入，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展。

2.7 生态效益指标：对当地生态环境的影响。

2.8 可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：居民满意度提升。

3. 总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

(二) 绩效目标

3.2.1 设定情况

项目支出绩效目标表

项目名称	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目		使用领域	棚户区改造	
主管部门	宿州市房产管理服务中心、安徽宿州经济开发区管理委员会		实施单位	宿州市城市更新建设发展有限公司	
项目属性	以前年度延续性项目（） 2025 年新增项目（√）				
项目期限	2024 年至 2033 年				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：63274.22 万元			执行率 分值 (10)	
	其中：1. 政府专项债券资金 43000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 20274.22 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：预计 2026 年 12 月完成宿州经开区鞋城二路安置房新建项目； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 43000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 3. 偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	运营期收益-运营支出-债券本息 ≥0	4
		社会成本	低于社会平均成本。	较低	4
		生态环境成本	大气、噪音和水资源污染	程度较低	4
	产出指标	数量指标	主体工程	项目用地面积 57512.21 m²（约合 86.2 亩），总建筑面积为 167822.20 m²，其中地上建筑面积为 122147.86 m²，包括：住宅 112246.78 m²、商业 5706.33 m²、托儿所 679.48 m²、配套用房 3163.30 m²、架空层 351.97 m²。地下建筑面积为 45674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、绿化及室外附属配套工程等。	10

		质量指标	勘察、设计、招标等前期工作合规率	合规率 $\geq 100\%$	5
			主体工程	验收合格率 100%	5
			室外配套工程和配套设施	验收合格率 100%	3
		时效指标	项目计划开工及时率	及时率 $\geq 90\%$	5
			项目计划完工及时率	及时率 $\geq 90\%$	5
		成本指标	总投资	不超过 63274.22 万元	5
	效益指标	经济效益	总收益	≥ 75996.80 万元	5
			债券是否及时还本付息	及时率 $\geq 90\%$	5
		社会效益	带动建材等相关行业的发展, 增加当地群众的就业机会和收入	新增就业率 ≥ 0 , 居民收入同比增长率 ≥ 0	5
			是否能强力拉动当地投资, 推动民生及社会事业发展	是	5
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。	5
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	周边居民满意度	$\geq 90\%$	5
			入住老人满意度	$\geq 90\%$	5

3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。

本项目的实施是必要且可行的，作为重大民生项目，且属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

宿州市专项债券项目-宿州经开区鞋城二路安置房新建项目

项目事前绩效评估综合评分得分表

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项 (总分12分)	立项必要性	4	1. 是否与国家政策和规划相 关； 是否与我省行业发展规划相关； 2. 是否与主管部门职能、规划及 当年重点作相关； 3. 是否属于政府投资项目，是否 符合专项债券支持领域和方向； 4. 是否属于项目重复申报，是否 具有现实需求，需求是否迫切； 是否有确定的服务对象或受益 对象； 是否有明显的经济、社会生 态效益和可持续影响。	符合得 1 分，一项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	①项目符合《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》、《宿州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》相关规划、政策要求。依据评分标准，本项得 1 分。 ②项目由宿州市城市更新建设发展有限公司负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。依据评分标准，本项得 1 分。 ③项目是政府投资项目，属于棚户区改造领域，符合专项债支持领域和方向。依据评分标准，本项得 1 分。 ④本项目首次申报专项债资金，不存在同一项目重复申报的问题，且本项目的建设，不仅可以为宿州市棚户区改造居民提供环境优美的住宅，使征迁户住房问题得到及时、有效解决，促进社会和谐稳定，还能改善项目地块的环境卫生状况，完善宿州市基础设施建设，提高区域城市形象和品味，改善项目棚户区生活和投资环境，对促进宿州市招商引资等经济建设有着重大意义。依据评分标准，本项得 1 分。
2		项目公益性	4	专项债务收入是否用于公益性资本支出，项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得 4 分，不满足本项不得分。	4	本项目属于是专项债重点支持的棚户区改造领域；项目建设符合国家产业政策。 本项目建设符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。依据评分标准，本项得 4 分。
3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道。	符合得 4 分，不满足本项不得分。	4	根据本项目的建设内容，本项目运营收入为土地出让收入。债券存续期内，本项目运营成本为从土地出让收入中计提的各项土地出让成本。经计算，在计算期内（2024 年至 2033 年）内项目收入为 86460.00 万元，土地出让成本为 10463.20 万元，相关税费合计 0

							万元，可用于还本付息的金额为 75996.80 万元，累计还本付息总额为 50525.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.50 倍，实现项目收益和融资自求平衡。依据评分标准，本项得 4 分。
4	项目投入与收益 (总分 20 分)	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	1、项目资金来源渠道、性质、额度明确得 3 分，一项不符扣 1 分，扣完本项分值为止； 2、资金能够明确到位，得 3 分，否则不得分。	6	本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金由财政统筹等解决；除专项债券外，本项目没有其他融资。 本项目总投资为 63274.22 万元。其中，资本金为 20274.22 万元，占项目总投资的 32.04%；计划发行债券 43000.00 万元，占项目总投资的 67.96%。 按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 28000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。 本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。依据评分标准，本项得 6 分。
5		项目收入、成本、收益预测合理性	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理，得 3 分，否则不得分； 项目投入成本经充分论证、结果合理，得 3 分，否则不得分； 项目收益充分论证，结果合理，得 3 分，否则不得分。	9	根据《可行性研究报告》和《实施方案》，本项目收入为土地出让收入；项目运营成本为从土地出让收入中计提的各项土地出让成本。在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期项目收益对应的项目现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。预测结果具有合理性。依据评分标准，本项得 9 分。
6		资金需债券求合理性	5	债券资金需求合理性。	符合国家政策，项目投向正确得 2.5 分，否则不得分； 分年债券资金和工期等相匹配，得 2.5 分，否则不得分	5	本项目属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》鼓励类项目，根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目属于棚户区改造领域。债券项目投向正确。依据评分标准，本项得 2.5 分。 本项目建设期从 2024 年至 2026 年 12 月，项目已于 2024 年 6 月开工，计划 2026 年 12 月竣工，2027 年 1 月投入使用。按照分年投资计划，本项目计划分两年发行 43000.00 万元债券（2025 年债券需

							求 28000.00 万元，2026 年债券需求 15000.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。依据评分标准，本项得 2.5 分。
7	绩效目标 (总分 20 分)	目标合理性	10	1. 项目绩效目标设置依据是否充分； 2. 制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关； 3. 绩效目标设定是否合理可行。	1. 项目绩效目标设置依据充分，得 4 分，否则不得分； 2. 制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得 3 分，否则不得分； 3. 绩效目标设定合理可行，得 3 分，否则不得分。	8	项目绩效目标依据项目预计完成情况设置，绩效目标与实际内容相关，但绩效目标整体设置较为简单，未能对项目整体进行阐述。依据评分标准，扣 2 分，本项得 8 分。
8		指标明确性	10	1. 是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标； 2. 是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3. 是否与项目目标任务数或计划数相对应	1. 将项目绩效目标细化分解为具体的 绩效指标，得 4 分，否则不得分；2. 是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现，得 3 分，发现一项不符，扣 1 分， 本项分值扣完为上；3. 是否与项目目标任务数或计划数相对应，得 3 分，发现一项不符，扣 1 分，本项分值扣完为止。	10	项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应。依据评分标准，本项得 10 分。
9	项目可行性 (总分 28 分)	实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	全部符合得 6 分，项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	6	实施内容明确、具体，通过细化各项工程数量等形成按细项列示的建筑规模表，与绩效目标匹配。依据评分标准，本项得 6 分。
10		实施方案合理性	8	1、计划是否科学、合理、可行，是否经过充分论证； 2、与项目相关的技术是否完整先进、可行 合理； 3、项目组织、进度安排是否合理。 4、与项目有关的基础设施条件是否有效保障 。	1、计划科学、合理、可行，经过充分论证，得 2 分，否则不得分； 2、与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得 2 分，否则不得分； 3、项目组织、进度安排合理，得 2 分， 否则不得分； 4、与项目有关的基础设施条件能够有效保障，得 2 分，	8	项目实施方案从项目基本情况，建设背景及必要性，效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目预期收益及融资平衡情况，项目风险评估及控制措施，项目资金管理办法和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。依据评分标准，本项得 8 分。

					否则不得分。		
11		过程控制有效性	6	L、项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善； 2、是否有相应的保障措施； 3、项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	1、项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，得 2 分，否则不得分； 2、具有有相应的保障措施，得 2 分，否则不得分； 3、项目执行过程设立控制措施、无不确定因素和风险，得 2 分，否则不得分。	6	①依据项目可行性研究报告及实施方案，项目实施单位为宿州市城市更新建设发展有限公司，为做好项目的组织管理工作配备专门人员，明确职责分工，按时汇报项目进展。 ②项目组织健全、制定了工程实施方案、招标方案、明确投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。依据评分标准，本项得 6 分。
12		项目建设投资合规性	4	项目前期可研以及可研批复是否落地。	全部符合得 4 分，项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	经评估，项目由有资质的单位编制了可行性研究报告，地方发改委通过了可行性研究报告的批复，项目建设投资合规。依据评分标准，本项得 4 分。
13		项目成熟度	4	项目建设用地、建设规划、环评等手续是否落地。	全部符合得 4 分，一项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	1. 2022 年 11 月 14 日，取得《关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目立项的批复》； 2. 2023 年 3 月 23 日，取得《关于调整宿州经开区鞋城二路安置房新建项目立项的批复》； 3. 2023 年 1 月 16 日，取得《关于宿州经开区鞋城三路安置房新建项目可行性研究报告的批复》； 4. 2023 年 3 月 31 日，取得《关于宿州经开区鞋城三路安置房新建项目可行性研究报告调整的批复》； 5. 2023 年 3 月 1 日，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建设用地规划许可证》【地字号 341301202300022 号】； 6. 2023 年 3 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目不动产权证书》【皖（2023）宿州市不动产权第 0031758 号】； 7. 2024 年 5 月-8 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建设工程规划许可证》16 本； 8. 2024 年 6 月-9 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建筑工程施工许可证》3 本； 9. 2024 年 6 月 20 日，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目开工令》； 10. 2024 年 6 月 20 日，取得《关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目环境影响评价意见的函》。

14		项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分扣完本项分值为止。	10	项目制定了还本付息计划，每半年付息，到期还本。项目资本金为 20274.22 万元，建设期利息支出为 700.00 万元，低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出；项目运营后，预计净收益为 75996.80 万元，能够覆盖项目利息和本金支出 50525.00 万元，偿债计划切实可行。依据评分标准，本项得 10 分。
15	偿债能力保障（总分 20 分）	项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分扣完本项分值为止。	10	依据实施方案、可行性研究报告，影响项目偿债风险点为：工期风险、质量风险、设计风险、信誉风险、法律风险、自然环境风险、经营风险、市场风险、财务风险、投资测算不准确风险、利率波动风险等，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是做好前期准备，提供完备文件；做好采购规划；领导组深入项目，及时协调，降低工期风险。二是建立严格的质量管理和风险管理机制。三是项目前期准备工作中严把质量关，及时调整不合理方案。四是建立完善的资金管理制度，及时付款，避免纠纷；建设单位加强现场管控，避免质量问题，降低信誉风险。五是聘请专业律师指导全流程管理，避免出现纠纷，当出现纠纷时，能及时得到法律指导。六是采取先进的技术措施和完善的组织措施、建立危机管理机制。七是应加强招商力度，引进高效企业，增强经营力量。八是全面推行预算管理，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。九是建立价格信息网络，加强设备材料的动态管理。十是加强对利率的预测，提高利率预测的准确性。依据评分标准，本项得 10 分。
得分合计			100			98	总分值设置为 100 分，本项目得分为 98 分
评审结论				经评估，本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配，项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。			

四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算

4.1.1 项目合规情况

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作，并已于 2024 年 6 月开工。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1. 2022 年 11 月 14 日，取得《关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目立项的批复》；

2. 2023 年 3 月 23 日，取得《关于调整宿州经开区鞋城二路安置房新建项目立项的批复》；

3. 2023 年 1 月 16 日，取得《关于宿州经开区鞋城三路安置房新建项目可行性研究报告的批复》；

4. 2023 年 3 月 31 日，取得《关于宿州经开区鞋城三路安置房新建项目可行性研究报告调整的批复》；

5. 2023 年 3 月 1 日，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建设用地规划许可证》【地字号 341301202300022 号】；

6. 2023 年 3 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目不动产权证》【皖（2023）宿州市不动产权第 0031758 号】；

7. 2024 年 5 月-8 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建设工程规划许可证》16 本；

8. 2024 年 6 月-9 月，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目建筑工程施工许可证》3 本；

9. 2024 年 6 月 20 日，取得《宿州经开区鞋城二路安置房新建项目开工令》；

10. 2024 年 6 月 20 日，取得《关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目环境影响评价意见的函》。

4.1.2 项目投资概算

(1) 编制依据

1. 基础资料

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- (2) 设计单位提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准；
- (3) 省、市主管部门发布的相关造价调整文件；
- (4) 材料价格参照近期《造价信息》并结合当地市场情况；
- (5) 土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算；
- (6) 工程其他费用按照有关文件规定计算；
- (7) 拟建地点的地形地势条件；
- (8) 项目单位提供的有关数据、资料。

2. 定额依据

《2018 版安徽省建设工程计价依据》、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》、《2018 版安徽省建筑工程计价定额》、《2018

版安徽省建设工程量清单计价办法》、《2018 版安徽省工程建设其他费用定额》及与定额配套的相关计价文件。

材料预算价格根据安徽工程造价信息网提供的建筑材料价格和地方市场实际价格，并考虑相关因素综合确定。

3. 编制办法

根据类似工程决算，并参考地方建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 编制说明

1. 工程费用

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资概算，并且参考部分民用建筑造价参考指标进行估算。项目工程费用为 44400.70 万元。

2. 工程建设其他费用

主要包括土地费用、建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、有线电视建设配套费、施工图审查费、第三方检测费、项目前期咨询费、水土保持咨询费、工程造价咨询费等，本项目工程建设其他费用为 15857.71 万元。

(1) 土地费用：项目土地为 86.2 亩，土地费用按每亩 165.11 万元计算，加 4%的契税合计 14802.22 万元。该土地费用使用资本金支付；

(2) 建设管理费：参照《基本建设项目建设成本管理规定》

(财建[2016]504 号文) 结合实际情况估算;

(3) 勘察设计费: 参照《国家计委、建设部关于发布《工程勘察收费管理规定》结合市场价调整;

(4) 工程监理费: 参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670 号) 结合实际计算;

(5) 有线电视建设配套费: 每平方米 7 元;

(6) 施工图审查费: 工程勘察设计费*8%;

(7) 第三方检测费: 工程费用*0.18%

(8) 项目前期咨询费: 参照国家计委关于《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》([1999]1283 号) 结合市场价估算;

(9) 水土保持咨询费: 市场价估算;

(10) 工程造价咨询费: 本项目参照皖价服[2007]86 号文结合市场计取;

3. 预备费

预备费包括基本预备费和涨价预备费, 基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用(扣除土地费用) 合计的 5% 计取; 涨价预备费根据原国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》(计投资[1999]1340 号) 不再计取。本项目预备费估算为 2272.81 万元。

4. 建设期利息及发行费用

4.1 建设期利息

本项目计划发行债券 43000.00 万元, 占项目总投资 67.96%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 28000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目建设期利息为 700.00 万元。

4.2 发行费用

本项目计划发行债券 43000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0‰ 计算，发行费用为 43.00 万元。

（3）投资概算

根据《宿州市发展和改革委员会关于宿州经开区鞋城二路安置房新建项目可行性研究报告调整的复函》，本项目总投资概算为 63274.22 万元，其中工程费用 44400.70 万元，工程建设其他费为 15857.71 万元，工程预备费为 2272.81 万元，建设期利息为 700.00 万元，发行费用为 43.00 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	44400.70	70.17%
2	第二部分：工程建设其他费	15857.71	25.06%
3	第三部分：预备费	2272.81	3.59%
4	第五部分：建设期利息及发行费用	743.00	1.17%
4.1	建设期利息	700.00	1.11%
4.2	发行费用	43.00	0.07%
5	合计	63274.22	100.00%

投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程建设指标			建筑工程	设备工程	安装工程	其他费用	合计	备注
		单位	数量	单价						
1	工程费用				38882.53	779.50	4738.67	0.00	44400.70	
1.1	主体工程	m²	167142.72		37849.93	0.00	3390.64	0.00	41240.57	
1.1.1	住宅建筑	m²	112246.78		25255.53	0.00	2180.40	0.00	27435.93	
	土建工程	m²	112246.78	2250.00	25255.53				25255.53	
	强电工程	m²	112246.78	63.00			707.15		707.15	
	智能化弱电系统	m²	112246.78	42.00			471.44		471.44	
	消防工程	m²	112246.78	52.50			589.30		589.30	
	给排水工程	m²	112246.78	36.75			412.51		412.51	
1.1.2	商业建筑	m²	5706.33		1312.46	0.00	110.85	0.00	1423.31	
	土建工程	m²	5706.33	2300.00	1312.46				1312.46	
	强电工程	m²	5706.33	63.00			35.95		35.95	
	智能化弱电系统	m²	5706.33	42.00			23.97		23.97	
	消防工程	m²	5706.33	52.50			29.96		29.96	
	给排水工程	m²	5706.33	36.75			20.97		20.97	
1.1.3	配套建筑	m²	3163.30		727.56	0.00	61.46	0.00	789.02	
	土建工程	m²	3163.30	2300.00	727.56				727.56	
	强电工程	m²	3163.30	63.00			19.93		19.93	
	智能化弱电系统	m²	3163.30	42.00			13.29		13.29	
	消防工程	m²	3163.30	52.50			16.61		16.61	
	给排水工程	m²	3163.30	36.75			11.63		11.63	
1.1.4	架空层	m²	351.97		49.28	0.00	6.84	0.00	56.12	

	土建工程	m²	351.97	1400.00	49.28				49.28	
	强电工程	m²	351.97	63.00			2.22		2.22	
	智能化弱电系统	m²	351.97	42.00			1.48		1.48	
	消防工程	m²	351.97	52.50			1.85		1.85	
	给排水工程	m²	351.97	36.75			1.29		1.29	
1.1.5	地下建筑	m²	45674.34		10505.10	0.00	1031.09	0.00	11536.19	含人防工程
	土建工程	m²	45674.34	2300.00	10505.10				10505.10	
	强电工程	m²	45674.34	63.00			287.75		287.75	
	智能化弱电系统	m²	45674.34	42.00			191.83		191.83	
	通风工程	m²	45674.34	31.50			143.87		143.87	
	消防工程	m²	45674.34	52.50			239.79		239.79	
	给排水工程	m²	45674.34	36.75			167.85		167.85	
1.2	基础设施工程				1032.60	779.50	1348.03	0.00	3160.13	
1.2.1	小区道路、广场	m²	24943.00	320.00	798.18				798.18	
1.2.2	室外供电工程	m²	48385.00	63.00			304.83		304.83	
1.2.3	室外消防工程	m²	48385.00	42.00			203.22		203.22	
1.2.4	景观绿化工程	m²	23442.00	100.00	234.42				234.42	
1.2.5	室外给排水	m²	48385.00	36.75			177.81		177.81	
1.2.6	室外照明	m²	48385.00	31.50			152.41		152.41	
1.2.7	电梯	部	22.00	250000.00		550.00		0.00	550.00	
1.2.8	大门	项	2.00	300000.00			60.00		60.00	
1.2.9	围墙	米	1008.00	525.00			52.92		52.92	含基础
1.2.10	机动车慢充充电桩	个	243.00	0.53		121.50			121.50	
1.2.11	机动车快充充电桩	个	27.00	4.20		108.00			108.00	
1.2.12	供电配套设施	个	8.00	65000.00			52.00		52.00	
1.2.13	供水管网设施	项	1.00	100000.00			10.00		10.00	
1.2.14	环境保护费						118.12		118.12	工程费用*环境保护费费率 0.3%

1.2.15	燃气工程费						216.72		216.72	宿发改价格[2019]222号
2	工程建设其他费用							15857.71	15857.71	
2.1	土地费							14802.22	14802.22	171.6万元/亩(含4%税费)
2.2	建设管理费							133.20	133.20	财建[2016]504号文
2.3	工程勘察设计费							382.05	382.05	计价格[2002]10号文
2.4	工程监理费							196.87	196.87	发改价格[2007]670号文
2.5	有线电视建设配套费							78.57	78.57	每平方米7元
2.6	施工图审查费							30.56	30.56	工程勘察设计费*8%
2.7	第三方检测费							79.92	79.92	工程费用*0.18%
2.8	项目前期咨询费							20.00	20.00	发改价格[2015]299号
2.9	水土保持咨询费							10.00	10.00	水保监督函〔2014〕2号
2.1	工程造价咨询费							124.32	124.32	皖价服[2007]86号文
3	第1、2部分费用合计				38882.53	779.50	4738.67	15857.71	60258.41	
4	基本预备费							2272.81	2272.81	5%
5	建设投资合计				38882.53	779.50	4738.67	18130.52	62531.22	
7	建设期利息及发行费用							743.00	743.00	
7.1	建设期利息							700.00	700.00	
7.2	发行费用							43.00	43.00	
8	总投资合计				38882.53	779.50	4738.67	33675.74	63274.22	

(二) 资金筹措方案

4.2.1 资金来源

(1) 资金筹措方案

资金筹措 (单位: 万元)

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券 用于项目资本 金	其他来源 (含 单位或社会资 本方自有资金 等)	专项债券	市场化融资
63274.22	20274.22	0.00	0.00	43000.00	0.00
占总投资比例 (%)	32.04%	0.00	0.00%	67.96%	0.00%

本项目资本金为 20274.22 万元, 占项目总投资的 32.04%, 来源于财政资金, 均已落实。

(2) 分年投资计划及资金筹措表

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

项目		合计	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资		63,274.22	16,883.43	30,042.99	16,347.80
建设投资		62,531.22	16,883.43	30,014.99	15,632.80
建设期利息及发行费用		743.00	-	28.00	715.00
资金筹措		63,274.22	16,883.43	30,042.99	16,347.80
资本金	通过财政预算安排	20,274.22	16,883.43	2,042.99	1,347.80
	专项债券用于资本金部分	0.00	-	-	-
	单位或社会资本方自有资金	0.00	-	-	-
专项债券本金		43,000.00	-	28,000.00	15,000.00
市场化融资		-	-	-	-

本项目土地费用已使用资本金支付，不使用债券资金。

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 28000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

合计	2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
43,000.00	28,000.00	7 年	15,000.00	7 年

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

5.1.1 项目收入

一、收入来源

根据本项目的建设内容，本项目收入为棚户区改造后范围内的土地出让收入。

二、本次项目收益测算基于以下重要假设

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、计算期

本项目发债期限为 7 年，最后 2 年（2032、2033 年）还本。

四、项目收入测算

1. 拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让面积为棚户区改造后形成的土地，本次出让面积为 330 亩，根据自然资

源部门提供的规划说明，本次土地出让面积 330 亩全部位于棚改范围内的土地，土地性质为住宅用地。

2032 年出让：地块一、位于鞋城三路北侧、淮海南路东侧，面积为 182.3611 亩，规划用途为居住用地。

2033 年出让：地块二、位于鞋城二路北侧、淮海南路东侧，面积为 147.6389 亩，规划用途为居住用地。

2. 拟出让土地计划

计划 2032 年、2033 年分别出让土地 182.3611 亩、147.6389 亩。

3. 土地出让收益

（1）土地出让价格预测

通过宿州市自然资源和规划局查询宿州市住宅用地出让情况，近几年地块周边住宅用地亩均成交价均值为 311 万元/亩，具体如下表。

近几年区域内类似土地出让情况表

序号	年度	公告号	受让方	宗地位置	用途	容积率	面积 (平方米)	面积 (亩)	成交总价 款 (万 元)	成交单 价 (万 元/亩)	出让时间
1	2025 年	2023-26#	安徽辰希置业有限公司	拂晓大道绿线以东、胜利西路以南、一初中用地以西、三八河绿线以北	居住用地	≤1.6	13055.6	19.58	7950.86	406.00	2025 年 3 月 28 日
2	2024 年	2024-18#	宿州市安居置业有限公司	学府大道以西、致善路以南、规划致远路以东、规划凤鸣路、宿州市百人和房地产开发有限公司用地以北	居住用地	≤2.00	116636.61	174.95	35165.93	201.00	2024 年 8 月 29 日
3	2023 年	2023-8#	安徽恒丰峰瑞房地产开发有限责任公司	港口路以东、凤鸣路以南、规划支路以北、消防站用地以西	居住用地	≤1.8	65657.16	98.49	23242.63	236.00	2023 年 12 月 26 日
4	2022 年	2022-225#	宿州市金皖房地产发展有限公司	经开区：宿怀路以东、金河路以北、中学路以南、宿州市经济技术开发区管委会用地以西	居住用地	≤1.8	42420.56	63.63	25515.96	401.00	2022 年 12 月 20 日
平均值										311.00	

您当前所在的位置： 首页 > 业务频道 > 土地市场 > 成交信息

2025年第一次国有建设用地使用权拍卖出让结果

发布日期：2025-03-28 11:30 来源：宿州市自然资源和规划局 编辑：李兴 阅读次数：465 字号：

大

中

小

 背景颜色：

附件：2025年第1次拍卖出让结果.pdf
如果内容不能正常显示，请安装pdf浏览器插件，或下载本PDF文档 [\[鼠标右键点击此处“链接另存为”\]](#)。

Cpc8VmfmGXIANaevAAGw4dmTn2c80... 1 / 1 85% +

2025年第一次国有建设用地使用权拍卖出让结果

序号	地块编号	竞得人	土地坐落	土地面积㎡ (亩)	规划用途	开发程度	土地级别	容积率	建筑密度	投资强度 (万元/亩)	绿地率	出让年限	起始价 (万元/亩)	竞买保证金 (万元)	成交价 (万元/亩)	成交总价款 (万元)	备注
1	2023-26#	安徽辰希置业有限公司	中心城区：拂晓大道 魏线以东、胜利西路 以南、一初中用地以 西、三八河魏线以北	13055.6 (19.5834)	二类城镇住宅	六通一平	住宅一级 商业三级	1.2≤R ≤1.6	≤28%	/	≥40%	住宅70 商业40	310	1500	406	7950.8604	拍卖

您当前所在的位置： 首页 > 业务频道 > 土地市场 > 成交信息

2025年第一次国有建设用地使用权拍卖出让结果

发布日期：2025-03-28 11:30 来源：宿州市自然资源和规划局 编辑：李兴 阅读次数：465 字号：

大

中

小

 背景颜色：

附件：2025年第1次拍卖出让结果.pdf
如果内容不能正常显示，请安装pdf浏览器插件，或下载本PDF文档 [\[鼠标右键点击此处“链接另存为”\]](#)。


Cpc8VmfmGXIANaevAAGw4dmTn2c80... 1 / 1 85% +

2025年第一次国有建设用地使用权拍卖出让结果

序号	地块编号	竞得人	土地坐落	土地面积㎡ (亩)	规划用途	开发程度	土地级别	容积率	建筑密度	投资强度 (万元/亩)	绿地率	出让年限	起始价 (万元/亩)	竞买保证金 (万元)	成交价 (万元/亩)	成交总价款 (万元)	备注
1	2023-26#	安徽辰希置业有限公司	中心城区：拂晓大道 魏线以东、胜利西路 以南、一初中用地以 西、三八河魏线以北	13055.6 (19.5834)	二类城镇住宅	六通一平	住宅一级 商业三级	1.2≤R ≤1.6	≤28%	/	≥40%	住宅70 商业40	310	1500	406	7950.8604	拍卖

2023年第九次国有建设用地使用权拍卖挂牌出让结果

发布日期：2023-12-26 10:01 来源：宿州市自然资源和规划局 编辑：admin 阅读次数：897 字号： 背景颜色：

附件：2023年第9次拍卖挂牌出让结果.pdf

如果内容不能正常显示，请安装pdf浏览器插件，或下载本PDF文档 [[鼠标右键点击此处“链接另存为”](#)]。

三

Cpc8VmWKNR6AfPGIAAG8VWVR6_w4...

1 / 1

—

85%


+

2023年第九次国有建设用地使用权拍卖挂牌出让结果

序号	地块编号	竞得人	土地坐落	土地面积㎡ (亩)	规划用途	开发程度	土地级别	容积率	建筑密度	投资强度 (万元/亩)	绿地率	出让年限	起始价 (万元/亩)	竞买保证金 (万元)	成交价 (万元/亩)	成交总价款 (万元)	备注
1	2023-01#	安徽恒丰隆房地产开发有限公司	中心城区：港口路以东、凤鸣路以南、规划支路以北、消防站用地以西	65657.16 (98.4857)	二类城镇住宅	六通一平	住宅二级商服五级	1.5≤R≤1.8	≤25%	/	≥40%	住宅70 商服40	230	5000	236	23242.6252	拍卖挂牌

2022年第八次国有建设用地使用权拍卖出让结果

发布日期：2022-12-20 11:16 来源：宿州市自然资源和规划局 编辑：admin 阅读次数：436 字号： 背景颜色：

附件：2022年第8次拍卖出让结果.pdf

如果内容不能正常显示，请安装pdf浏览器插件，或下载本PDF文档 [[鼠标右键点击此处“链接另存为”](#)]。

Cpc8VmpEw4iAG5dxAAGxe1t-B2k292.p...

1 / 1

85%

+

+

🔄

📄

🖨

⋮

2022年第八次国有建设用地使用权拍卖出让结果

序号	地块编号	竞得人	土地坐落	土地面积㎡ (亩)	规划用途	开发程度	土地级别	容积率	建筑密度	投资强度 (万元/亩)	绿地率	出让年限	起始价 (万元/亩)	竞买保证金 (万元)	成交价 (万元/亩)	成交总价款 (万元)	备注
1	2022-225#	宿州市金皖房地产发展有限公司	经开区：宿怀路以东、金河路以北、中学路以南、宿州市经济技术开发区管委会用地以西	42420.56 (63.6308)	二类城镇住宅	六通一平	住宅三级商服四级	1.4≤R≤1.8	≤25%	/	≥40%	住宅70商服40	300	4000	401	25515.95	拍卖

综上所述，本项目 2025 年住宅用地出让价格基于谨慎性考虑按 250.00 万元/亩计算。

宿州市 2022 年 GDP 增长率 3.50%，2023 年 GDP 增长率 5.80%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 4.8%，根据政府工作报告显示 2025 年地区生产总值预计增长率为 6.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 4.8% 计算。

综合考虑土地市场情况，土地价格增长考虑 5 年增长一次，因此本项目在计算期内只增长一次，即在 2030 年增长一次。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 4.8%）、90%（即 4.32%）、80%（即 3.84%）预测出让年份（2032 年、2033 年）土地出让价格分别为 262 万元/亩，260.80 万元/亩，259.60 万元/亩。

由此可得，项目在计算期（2024 年至 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80% 预测分别为 86460.00 万元、86064.00 万元和 85668.00 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元											
序号	项目	合计	计算器（2025 年至 2033 年）								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入（100%GDP 增长率）	86460.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47778.32	38681.68
	城镇住宅用地单价（万元/亩）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	262.00	262.00	262.00	262.00
	城镇住宅用地数量（亩）	330.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182.36	147.64
2	土地出让收入（90%GDP 增长率）	86064.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47559.49	38504.51
	城镇住宅用地单价（万元/亩）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	260.80	260.80	260.80	260.80
	城镇住宅用地数量（亩）	330.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182.36	147.64
3	土地出让收入（80%GDP 增长率）	85668.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47340.66	38327.34
	城镇住宅用地单价（万元/亩）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	259.60	259.60	259.60	259.60

	城镇住宅用地数量（亩）	330.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182.36	147.64
注：（1）宿州市 2022 年 GDP 增长率 3.50%，2023 年 GDP 增长率 5.80%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 4.8%，根据政府工作报告显示 2025 年地区生产总值预计增长率为 6.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 4.8% 计算。 （2）100%GDP 增长率 4.8%，90%GDP 增长率 4.32%，80%GDP 增长率 3.84%.											

5.1.2 项目成本

根据市财政部门出具的土地出让收入中各项土地出让成本计提文件（详见系统上传的附件），在债券存续期内，本项目土地出让成本考虑省级统筹乡村振兴资金按土地出让金收入 2%计提，国有土地收益基金按土地出让金收入 6%计提，农业土地开发资金按 4 元/平方米计提，水利建设资金按土地净收益 10%计提（净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算），教育资金按土地净收益 10%计提（净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算）。

水利建设资金和教育资金按土地净收益 10%计提，按计算规则计算该土地净收益=（土地出让收入-项目总投资-省级统筹乡村振兴资金-国有土地收益基金-农业土地开发资金）*10%=（86460.00-63274.22-1729.20-5187.60-88.00）*10%=1618.10 万元。土地出让收入 2%=1729.20 万元，故水利建设资金和教育资金均按土地出让收入的 2%计算。

由此可得，项目在计算期（2024 年至 2033 年）内按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 10463.20 万元、10415.68 万元和 10368.16 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本费用估算表

单位：万元												
100%GDP 增长率												
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	955.57	773.63	1729.20
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 6%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2866.70	2320.90	5187.60
3	农业土地开发资金	按每平方米 4 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.63	39.37	88.00
4	教育资金	土地净收益的 10%计提(净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	955.57	773.63	1729.20
5	农田水利建设资金	土地净收益的 10%计提(净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	955.57	773.63	1729.20
合计										5782.04	4681.16	10463.20
90%GDP 增长率												
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计

1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	951.19	770.09	1721.28
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 6%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2853.57	2310.27	5163.84
3	农业土地开发资金	按每平方米 4 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.63	39.37	88.00
6	教育资金	土地净收益的 10%计提(净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	951.19	770.09	1721.28
7	农田水利建设资金	土地净收益的 10%计提(净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	951.19	770.09	1721.28
合计										5755.77	4659.91	10415.68
80%GDP 增长率												
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	946.81	766.55	1713.36
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 6%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2840.44	2299.64	5140.08
3	农业土地开发资金	按每平方米 4 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.63	39.37	88.00

6	教育资金	土地净收益的10%计提(净收益低于土地出让收入2%，则按土地出让金收入2%计算)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	946.81	766.55	1713.36
7	农田水利建设资金	土地净收益的10%计提(净收益低于土地出让收入2%，则按土地出让金收入2%计算)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	946.81	766.55	1713.36
合计										5729.5	4638.66	10368.16

5.1.3 项目收益

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，无须交税，故本项目税费为零。

项目计算期（2024 年至 2033 年）内可用于资金平衡的土地出让收益按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算分别为：75996.80 万元、75648.32 万元、75299.84 万元，详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

单位：万元											
序号	项 目	合计									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
100%GDP 增长率											
1	土地出让收入	86460.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47778.32	38681.68
2	土地出让成本费用	10463.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5782.04	4681.16
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	75996.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41996.28	34000.52
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	75996.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41996.28	34000.52
90%GDP 增长率											
1	土地出让收入	86064.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47559.49	38504.51
2	土地出让成本费用	10415.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5755.77	4659.91

3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	75648.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41803.72	33844.60
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	75648.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41803.72	33844.60
80%GDP 增长率											
1	土地出让收入	85668.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47340.66	38327.34
2	土地出让成本费用	10368.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5729.50	4638.66
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	75299.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41611.16	33688.68
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	75299.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41611.16	33688.68

5.1.4 项目可偿债收益

项目在计算期内（2024 年至 2033 年）项目收入为 86460.00 万元，运营成本（土地出让成本）为 10463.20 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 0 万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=86460.00-10463.20-0=75996.80 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	项目收入	86460.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47778.32	38681.68
1.1	经营收入	86460.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47778.32	38681.68
2	项目运营成本	10463.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5782.04	4681.16
3	占用项目偿债收益的相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	项目可偿债收益	75996.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41996.28	34000.52

（二）债务还本付息情况

5.2.1 专项债券还本付息情况

一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券 43000.00 万元，发行期限 7 年；
2. 债券发行费用为发行面值的 1%，按 50 万元测算；
3. 债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；
4. 按照拟定的资金筹措方案，计划 2 年发行，2025 年计划发行 28000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

二、项目融资本息测算

- (1) 2025 年支付本息金额为 0.00 万元。
- (2) 2026 年支付本息金额为 700.00 万元。
- (3) 自 2027 年至 2031 年，每年支付 43000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 1075.00 万元。
- (4) 2032 年支付 28000.00 万元债券本金和一年期利息，支付 15000.00 万元债券一年期利息。2032 年支付本息金额为 29075.00 万元。
- (5) 2033 年支付 15000.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年支付本息金额为 15375.00 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 50525.00 万元。
计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：万元								
年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2025 年	0.00	28000.00		28000.00	2.50%		0.00	
2026 年	28000.00	15000.00		43000.00	2.50%	700.00	700.00	
2027 年	43000.00			43000.00	2.50%	1075.00	1075.00	
2028 年	43000.00			43000.00	2.50%	1075.00	1075.00	
2029 年	43000.00			43000.00	2.50%	1075.00	1075.00	
2030 年	43000.00			43000.00	2.50%	1075.00	1075.00	
2031 年	43000.00			43000.00	2.50%	1075.00	1075.00	
2032 年	43000.00		28000.00	15000.00	2.50%	1075.00	29075.00	
2033 年	15000.00		15000.00	0.00	2.50%	375.00	15375.00	
合计			43000.00			7525.00	50525.00	

5.2.2 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	43000.00
专项债券利息总额	7525.00
专项债券本息总额	50525.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	33000.00
总债务利息	7525.00
总债务本息	50525.00

(三) 偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

$$1. \text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} = 75996.80 / 63274.22 = 1.20$$

$$2. \text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} = 75996.80 / 50525.00 = 1.50$$

$$3. \text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} = 75996.80 / 43000.00 = 1.77$$

$$4. \text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} = 75996.80 / 50525.00 = 1.50$$

$$5. \text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} = 75996.80 / 43000.00 = 1.77$$

（四）资金测算平衡情况

5.4.1 现金流收益测算

项目在债券存续期（2024 年至 2033 年）现金流入为 149734.22 万元，其中，资本金流入为 20274.22 万元，债券资金流入为 43000.00 万元，项目收入流入为 86460.00 万元。

项目在债券存续期（2025 年至 2033 年）现金流出为 123562.42 万元，其中，建设期静态投资流出为 62574.22 万元，运营成本支出为 10463.20 万元，相关税费为 0 万元，债务还本付息为 50525.00 万元（专项债券还本付息为 50525.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在债券存续期（2025 年至 2033 年）净现金流量为 26171.80 万元，期末累计现金结存额为 26171.80 万元。具体详见《项目现金流量表》。

项目现金流量表

单位：万元												
序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	149,734.22	16,883.43	30,042.99	16,347.80	-	-	-	-	-	47,778.32	38,681.68
1	资本金投入	20,274.22	16,883.43	2,042.99	1,347.80	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	20,274.22	16,883.43	2,042.99	1,347.80	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	43,000.00	-	28,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	43,000.00	-	28,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入	86,460.00	-	-	-	-	-	-	-	-	47,778.32	38,681.68
3.1	政府性基金收入流入											
3.2	专项收入流入				-	-	-	-	-	-	47,778.32	38,681.68
小计	现金流入总额	149,734.22	16,883.43	30,042.99	16,347.80		-	-	-	-	47,778.32	38,681.68
二	现金流出	123,562.42	16,883.43	30,042.99	16,347.80	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	34,857.04	20,056.16
1	建设期静态投资流出	62,574.22	16,883.43	30,042.99	15,647.80	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	10,463.20			-	-	-	-	-	-	5,782.04	4,681.16
3	相关税费	-			-	-	-	-	-	-	-	-

4	债务还本付息	50,525.00	-	-	700.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	29,075.00	15,375.00
4.1	专项债券还本付息	50,525.00	-	-	700.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	29,075.00	15,375.00
4.1.1	专项债券还本	43,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	28,000.00	15,000.00
4.1.2	专项债券利息	7,525.00	-	-	700.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	375.00
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	123,562.42	16,883.43	30,042.99	16,347.80	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	1,075.00	34,857.04	20,056.16
三	现金净流量	26,171.80	-	-	-	-1,075.00	-1,075.00	-1,075.00	-1,075.00	-1,075.00	12,921.28	18,625.52
1	当年现金净流入	26,171.80	-	-	-	-1,075.00	-1,075.00	-1,075.00	-1,075.00	-1,075.00	12,921.28	18,625.52
2	期末累计现金结存额		-	-	-	-1,075.00	-2,150.00	-3,225.00	-4,300.00	-5,375.00	7,546.28	26,171.80

5.4.2 资金测算平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的债券利息由项目单位自筹资金支付。还本付息资金分别按预期 GDP 增幅的 100%、90%、80%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为 1.50、1.50 和 1.49，具体详见《项目本息覆盖倍数预测表》。

项目本息覆盖倍数预测表

单位：万元

序号	项目变动因素	按地区生产总值 增速的 100%预测	按地区生产总值 增速%的 90%预测	按地区生产总值 增速的 80%预测
1	土地出让收入	86460.00	86064.00	85668.00
2	土地出让成本	10463.20	10415.68	10368.16
3	项目净收益=1-2	75996.80	75648.32	75299.84
4	专项债本息和	50525.00	50525.00	50525.00
5	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 =3/4	1.50	1.50	1.49

综上所述，预期项目收益对债券本息和的覆盖倍数大于 1.20，本项目可以实现资金平衡。

5.4.2 压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2024 年至 2033 年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=86460.00-10463.20-0.00=75996.80 万元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	77814.00	82137.00	86460.00
项目土地出让成本	10463.20	10463.20	10463.20
经营净收益	67350.80	71673.80	75996.80
债券还本付息额	50525.00	50525.00	50525.00
债券本息覆盖率	1.33	1.42	1.50

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.33 到 1.50。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、风险管理方案

本次拟申请专项债券的宿州经开区鞋城二路安置房新建项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）风险评估情况

6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2. 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金

一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

6.1.2 项目收益的风险评估

1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

3. 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（二）风险控制措施

6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

1. 自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期

按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2. 来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3. 来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

4. 来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

5. 来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6. 资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，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；三是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。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预

算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7. 工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.2.2 项目收益的风险控制措施

1. 经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 市场风险

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成

本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施

1. 投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3. 存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

七、还款保障措施

1. 预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2. 统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3. 明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4. 及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

5. 还款保障。市县级财政部门应当按照转贷协议约定，及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。市县级财政部门若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可以采取适当方式扣回，并将违约情况向市场披露。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减

相关预算资金等措施偿债。

（一）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。

（二）明确各部门职责

1. 财政部门负责。

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财

政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

(2) 压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

(3) 严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理；不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

(4) 堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。组织各县（市、区）财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清市直与各县（市、区）的缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

2. 项目主管部门职责。

(1) 督促和指导项目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财政部门报送项目进度、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、运营支出情况接受财政部门、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。

(三) 监测和报告

(1) 预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、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

测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，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。财政部门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。

(四) 应急处置

(1) 启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

(2) 分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

(3) 市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支

出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

(4) 省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

备注：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。

(五) 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。

（六）责任追究

上级财政部门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。

（七）债券资金使用管理制度及绩效评价机制

宿州市财政局和宿州市城市更新建设发展有限公司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，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

八、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，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

（一）总则

1. 项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能够实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2. 项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3. 项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4. 项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5. 项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6. 组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《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》相关要求执行。

（二）资金流入管理

1. 本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

2. 本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3. 本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。

4. 本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5. 地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

（三）资金流出管理

1. 本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，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，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

2. 运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3. 关于债券本息偿付，由项目本级财政部门组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

(四) 预算管理

1. 项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2. 收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3. 增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4. 经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- (1) 收到新增项目收益专项债券额度；
- (2) 债务收入短收；
- (3) 除上述情况以外需要调整债务收支的。

5. 项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入

年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6. 项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7. 使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8. 年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

9. 组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（五）债券资金存储

1. 财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好

债券资金支付。

2. 项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

3. 项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

4. 鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

（六）债券资金使用

1. 项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2. 项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债

券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3. 项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4. 项目单位应每月 5 日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5. 项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资概算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后 3 个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

（七）项目收入及运营成本

1. 项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入等。

2. 项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3. 项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征

收。

4. 依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

5. 为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

（八）资产管理

1. 项目主管部门和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. 财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目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。

4. 项目的固定资产要严格遵守《固定资产管理制度》进行管理，具体如下：

（1）对本单位国有资产在用、闲置、出租出借等状况进行全面清查，真实、完整地掌握国有资产状况；将应入单位财务账的资产全部记入财务账后再如实填报清查表中所列内容；做好本单位资产清查上报。

（2）健全资产动态监管系统，实现国有资产从配置、使用、处置等各环节的规范、实时、动态管理，防止国有资产流失；完善国有资产登记、入账制度，严禁存在账外资产，做到固定资产明细账与实物相符、与资产管理信息系统中的资产卡片相符。

（3）在资产清查的基础上，对不同类别、不同状况的资产进行分类管理。

（4）对资产清查过程中发现的问题，要在全面总结、认真分析的基础上，提出相应整改措施和实施方案，建立起职责清晰的国有资产管理责任体系；加大监管力度，构建“产权明晰、配置科学、使用高效、处置规范、收益统管、监管有力”的国有资产管理新机制。

（5）按照职责划分，主管部门、国有资产占有使用单位负责本单位国有资产的配置、处置、出租、出借等事项的报批手续；按照国有资产管理的有关规定，制定本单位国有资产管理具体办法，并认真组织实施。

（6）加强本单位国有资产购置、处置、出租、出借的审核、把

关和监督管理。

(7) 认真做好本单位国有资产清查、统计汇总和监督检查工作。

(8) 督促资产专管人员对本单位的国有资产在配置、使用、处置等环节按国有资产管理的有关规定进行规范、实时、动态管理，按要求及时进入资产管理信息系统认真做好年度资产报表的录入、上报工作。

(九) 绩效管理

1. 按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2. 开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3. 明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

(十) 监督管理

1. 财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2. 项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3. 财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。