

(灵璧县) 专项债券

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目
实施方案

财政部门（公章）



灵璧县财政局

主管部门（公章）



灵璧县住房和城乡建
设局

实施单位（公章）



灵璧县住房和城乡建
设局

出具日期：二零二五年六月三日

项目简介一览表

| | |
|-------------|--|
| 项目名称 | 灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目 |
| 项目类型 | 棚户区改造-棚户区改造 |
| 项目总投资 | 60,360.00 万元 |
| 项目地点 | 灵璧县迎宾大道西侧、解放路北侧、钟灵大道南侧、滨河路东侧 |
| 项目单位 | 灵璧县住房和城乡建设局 |
| 主管部门 | 灵璧县住房和城乡建设局 |
| 财政部门 | 灵璧县财政局 |
| 项目建设内容和规模 | 本次棚户区改造占地面积约 550 亩,拆迁户数 670 户,拆迁改造面积 13.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置,安置房占地面积约 120.6 亩,建筑面积约 16.08 万平方米。 |
| 项目建设期 | 2024 年 8 月至 2026 年 8 月 |
| 拟发行债券金额 | 48,200.00 万元 |
| 债券发行计划 | 计划 2025 年发行 24,100.00 万元,计划 2026 年发行 24,100.00 万元。 |
| 拟发行债券期限 | 5 年期 |
| 拟发行债券利率 | 2.70% |
| 项目收益来源 | 土地出让收入 |
| 债券存续期本息和 | 54,707.00 万元 |
| 债券存续期净收益 | 69,115.25 万元 |
| 本息覆盖倍数 | 1.26 倍 |
| 压力测试后本息覆盖倍数 | 1.01 倍 |
| 本息覆盖能力 | 较高 |
| 相关风险控制能力 | 较强 |

目录

| | |
|---------------------|----|
| 一、项目基本情况 | 1 |
| (一) 灵璧县经济、财政和债务有关数据 | 1 |
| (二) 项目情况 | 2 |
| 1. 参与主体 | 2 |
| 2. 项目基本情况 | 2 |
| 3. 项目建设方案 | 3 |
| 二、经济社会效益分析 | 35 |
| 三、绩效评估分析 | 38 |
| (一) 事前绩效评估情况 | 38 |
| 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性 | 38 |
| 2. 项目建设投资合规性与项目成熟度 | 42 |
| 3. 项目资金来源和到位可行性 | 43 |
| 4. 项目收入、成本、收益预测合理性 | 43 |
| 5. 债券资金需求合理性 | 43 |
| 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点 | 43 |
| 7. 绩效目标合理性 | 44 |
| 8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项 | 45 |
| (二) 绩效目标 | 45 |
| 1. 设定情况 | 45 |
| 2. 审核情况 | 47 |
| 四、项目投资估算及资金筹措方案 | 48 |
| (一) 投资估算 | 48 |
| 1. 项目合规情况 | 48 |
| 2. 项目投资估算 | 48 |
| (二) 资金筹措方案 | 50 |
| 1. 资金来源 | 50 |
| 2. 项目分年度融资情况 | 50 |
| 3. 资金筹措及使用计划 | 50 |
| 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 | 51 |
| (一) 预期收益 | 51 |
| 1. 项目收入 | 51 |
| 2. 项目成本 | 54 |
| 3. 相关税费 | 61 |
| 4. 项目可偿债收益 | 62 |
| (二) 债务还本付息情况 | 63 |
| 1. 专项债券还本付息情况 | 63 |
| 2. 总体债务还本付息情况 | 67 |
| (三) 偿债指标计算 | 67 |
| (四) 资金测算平衡情况 | 67 |
| 六、风险管理方案 | 70 |
| (一) 风险评估情况 | 70 |
| 1. 财务风险 | 70 |
| 2. 工程项目管理方面的风险 | 70 |
| 3. 项目运营方面的风险 | 71 |
| 4. 影响融资平衡结果的风险 | 71 |
| (二) 风险控制措施 | 72 |
| 1. 财务风险方面的应对措施 | 72 |
| 2. 工程项目管理方面的应对措施 | 72 |
| 3. 运营方面的应对措施 | 73 |

| | |
|---|----|
| 4. 融资平衡结果方面的应对措施 | 73 |
| (三) 敏感性分析 | 74 |
| 七、还款保障措施 | 74 |
| (一) 成立债务管理领导小组 | 75 |
| (二) 明确各部门职责 | 76 |
| (三) 监测和报告 | 77 |
| (四) 应急处置 | 78 |
| (五) 事后评估 | 79 |
| (六) 责任追究 | 80 |
| 八、投资者保护措施 | 80 |
| (一) 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 | 80 |
| (二) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息 | 81 |
| (三) 落实加强政府债务预算管理 | 81 |
| (四) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制 | 81 |
| (五) 最终保障措施 | 81 |
| 九、资金管理方案 | 82 |
| (一) 主管部门及职责 | 82 |
| (二) 预算管理 | 83 |
| (三) 资金使用 | 83 |
| (四) 资金流入管理 | 84 |
| (五) 资金流出管理 | 84 |
| (六) 债券资金实行专账管理 | 85 |
| (七) 还本付息管理 | 85 |
| (八) 资产管理 | 86 |
| (九) 资金预算绩效管理 | 87 |
| (十) 专项债券资金的监督 | 88 |
| (十一) 专项债券资金管理保障措施 | 89 |
| (十二) 部门职责 | 89 |

一、项目基本情况

（一）灵璧县经济、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 | | | |
| 项目年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| 地区生产总值（亿元） | 324.43 | 333.38 | 355.7 |
| 地区生产总值增速（%） | 4.8 | 5.9 | 5.6 |
| 第一产业（亿元） | 67.52 | 62.9 | 64.5 |
| 第二产业（亿元） | 75.58 | 75.43 | 77.5 |
| 第三产业（亿元） | 181.33 | 195.06 | 213.7 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 20.8 | 18.9 | 18.1 |
| 第二产业（%） | 23.3 | 22.6 | 21.8 |
| 第三产业（%） | 55.9 | 58.5 | 60.1 |
| 固定资产投资（增速%） | 10.8 | 17.9 | 8.4 |
| 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 | 14.29 | 17.44 | 16.10 |
| 一般公共预算支出 | 73.73 | 76.87 | 68.70 |
| 地方政府一般债券收入 | / | / | / |
| 地方政府一般债券还本支出 | / | / | / |
| 转移性收入 | 49.23 | 49.6 | 47.66 |
| 转移性支出 | / | / | / |
| （二）近三年政府性基金预算收支 | | | |
| 政府性基金收入 | 13.35 | 9.78 | 5.75 |
| 政府性基金支出 | 38.74 | 20.11 | 16.99 |
| 地方政府专项债券收入 | / | / | / |
| 地方政府专项债券还本支出 | / | / | / |
| （三）近三年国有资本经营预算收支 | | | |
| 国有资本经营收入 | 104 | 139 | 175 |
| 国有资本经营支出 | 104 | 139 | 175 |
| 三、地方政府债务状况（亿元） | | | |
| 截至 2024 年底地方政府债务余额 | 125.45 | | |
| 2022 年地方政府债务限额 | 105.53 | | |
| 2023 年地方政府债务限额 | 109.39 | | |
| 2024 年地方政府债务限额 | 125.88 | | |

（二）项目情况

本项目此前未申报过地方政府专项债券资金，不存在重复发债的风险。

1. 参与主体

主管部门：灵璧县住房和城乡建设局

项目单位：灵璧县住房和城乡建设局

2. 项目基本情况

（1）项目名称：灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目。

（2）项目区位：本项目位于灵璧县迎宾大道西侧、解放路北侧、钟灵大道南侧、滨河路东侧。

（3）项目建设内容和规模：本次棚户区改造占地面积约 550 亩，拆迁户数 670 户，拆迁改造面积 13.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 120.6 亩，建筑面积约 16.08 万平方米。

（4）项目建设期和运营期

项目计划建设周期 24 个月，具体为 2024 年之前完成项目建议书的编制与项目立项、设计等前期准备工作，2024 年-2026 年为集中实施阶段，本项目已取得施工许可证，并于 2024 年 8 月开工，2026 年 8 月项目竣工验收，计划于 2027 年投入运营。运营期自 2027 年至 2031 年。

（4）项目列入规划情况

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目在灵璧县发改委的重大项目库名录中。

3. 项目建设方案

（1）棚户区改造方案

1) 拆迁依据

- ① 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- ② 《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕 32 号）；
- ③ 《关于宿州市征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置办法的通知》（宿政发〔2013〕 30 号）；
- ④ 《宿州市人民政府关于调整宿州市被征土地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（宿政秘〔2020〕50 号）；
- ⑤ 《灵璧县国有土地上房屋征收与补偿办法》；
- ⑥ 《灵璧县房屋征收装潢及附属物补偿补助标准》。

2) 拆迁范围和规模

① 拆迁范围

项目主要拆迁范围为灵璧县迎宾大道西侧、解放路北侧、钟灵大道南侧、滨河路东侧。本区域不涉及企业厂房、机关事业单位搬迁。

② 拆迁数量和拆迁内容

本项目对涉及棚户区房屋及其他附着物进行拆迁、对征迁房屋进行货币化补偿，拆迁户数 670 户，共涉及住宅合法面积 13.4 万平方米，

为集体或国有土地上住宅房屋，不涉及企业厂房、机关事业单位用房。

征收范围内所涉及到的集体或国有土地以及征收土地上的全部房屋、建筑物、构筑物。

3) 拆迁补偿方案

①被拆迁房屋面积及用途认定

被拆迁房屋的权属、结构、用途和面积由拆迁主管部门会同有关单位认定，认定结果在拆迁范围内公示，接受群众监督、举报。被拆迁房屋的面积和用途按以下原则进行认定：

A. 房屋面积认定。

a. 被拆迁房屋有有效权属证明或有效建房批准手续的，按有效权属证明、有效建房批准手续记载的面积结合实际丈量认定面积，予以补偿安置。

b. 被征收房屋无有效权属证明或有效建房批准手续，但 2008 年 6 月航拍图上有标注的房屋，可结合实际丈量认定面积，予以补偿安置。

c. 被征收房屋无有效权属证明或有效建房批准手续，且 2000 年 3 月航拍图上无标注，但是 2012 年 8 月航拍图上有标注的房屋，在征收公告规定签约期限内签订协议并搬迁的，一层可按 100%、二层（含二层）以上可按 30%认定面积，予以补偿安置”修改为“对 2008 年 6 月航拍图上无标注，无有效权属证明或无有效建房批准手续，但在 2012 年 3 月航拍图上有标注的房屋，在征收公告规定签约期限内签订协议并搬迁的，一层可按 100%、二层（含二层）以上可按 30%认定面积，予以补偿安置。

d. 被征收房屋无有效权属证明或有效建房批准手续，且 2012 年 3 月航拍图上无标注的房屋，不予补偿安置。

B. 房屋用途

a. 有有效权属证明载明用途的，按载明的用途进行认定。

b. 沿街底层房屋（住改商），确属历史形成，能提供有效营业执照、税务登记及纳税凭证证明 2008 年 1 月 1 日后至 2012 年 1 月 1 日前连续经营至今的，沿街第一自然间面积按住宅的 1.3 倍面积认定。

c. 具备三等砖木以上结构的沿街底层建筑（住改商），确属历史形成，能提供有效营业执照、税务登记及纳税凭证证明 2008 年 1 月 1 日前连续经营至今的沿街第一自然间的合法房屋按照商业用房认定。

d. 凡是在 2008 年 6 月以后政府新建成或新拓宽的道路两侧擅自改变房屋用途的，无论有无工商税务证照，均认定为住宅。

e. 沿街底层房屋改作生产办公及仓储用房的，认定为住宅。

f. 沿街二层（含二层）以上房屋，除有合法产权证照载明外，一律认定为住宅。

g. 居民区内改变房屋用途、用作生产经营的，认定为住宅；居民区内用作生产、加工、养殖的建筑物达到住宅建筑标准的认定为住宅，达不到住宅建筑标准的认定为构筑物或附属物。

②拆迁补偿原则

A. 对认定为合法的房屋依法给予补偿或安置，对认定为违法建设的房屋以及本次拆迁公告发布后，突击搭建、突击装修的，不予补偿或安置。

B. 被拆迁房屋用途及面积以《房屋所有权证》为依据，结合实际丈量为准。

C. 拆迁个人住宅，被拆迁人符合住房保障条件的，拆迁机关优先给予住房保障。

D. 依法取得土地使用权属证明的企业，土地和房屋按照市场评估价进行货币补偿。

E. 未经企业同意，职工擅自改变企业房屋用途用于居住的，或擅自企业在空置土地上建房的，一律不予安置。

F. 签订协议后，如果本项目同类情况补偿安置标准提高，拆迁部门对已经签订协议的被拆迁人按照提高的标准进行追加。

③搬迁补助费、临时安置费用标准

G. 搬迁补助费

a. 实行货币补偿的：

住宅房：按被拆迁房屋建筑面积 6 元/平方米计算，最低不低于 300 元/户，一次性发给搬迁费。

非住宅房：据实协商搬迁费用，协商不成由专业评估机构评估确定。

b. 实行产权调换以现房安置的，按上述规定发给。

c. 实行产权调换以期房安置的，按上述规定支付两次搬迁费。

H. 临时安置补助费

实行货币补偿的，按被拆迁房屋建筑面积 6 元/平方米·月计发 1 个月；

实行产权调换的：

以现房安置的，按上述规定计发 3 个月；

以期房安置被征收人自行过渡的，24 个月内安置的，从其搬出之日起至被安置后的 3 个月按上述规定计发；超过 24 个月未安置的，房屋征收部门应当从逾期之日起按上述规定再增加一倍的临时安置补助费，直至安置兑现为止。

房屋征收部门提供周转用房的，不再支付临时安置补助费；超过 24 个月未安置的，自逾期之日起按上述规定发给临时安置补助费，直至兑现为止。

4) 安置方式及规模

政府主导、市场运作是棚户区改造的基本模式。通过政府主导拆迁，取得土地收益支付改造成本。通过市场化运作，筹集改造资金。这种有效灵活的资金运作模式，有利于各种资源的整合，有利于政府的组织优势与开发商融资优势的充分发挥，可以大大加快棚户区改造速度，保证改造顺利实施。考虑到居民生活习惯和意愿，经调查研究确定，本次棚户区改造安置方式为实物安置。根据业主单位提供的拆迁安置规模，本项目拆迁户数 670 户，安置套数约 1006 套（详见附件：项目纳入宿州市 2023 年棚户区改造计划的函）。

5) 棚户区拆除方案

本次棚户区改造占地面积约 550 亩，拆迁户数 670 户，拆迁面积 13.4 万平方米。

①旧房拆除方案

根据不同的拆除对象，拆除施工应当采取不同的拆除方法和拆除顺序，但应遵守“先上后下、先非承重结构后承重结构”的基本原则。

施工准备

做好宣传动员工作。制定项目区改造工作宣传策划方案，成立宣传报道组。组织多层次的宣传报道，营造良好的舆论氛围。深入开展摸底调查，制定补偿安置方案，做好房屋拆迁的准备工作。

施工技术人员通过认真审阅相关单位提供的图纸等资料，弄清建筑物的结构情况、建筑情况、水电及设备管道情况。

明确周围环境、场地、道路、水电设备管道、房屋情况等。

首先切断影响安全施工的各种管线，确认安全后方可进行下一步施工。

疏通运输道路，接通施工中临时用水、电源。

向周围群众出示安民告示，在施工危险区域设置警戒标志。

采用铁皮完全封闭施工现场，围挡高度不低于 1.8 米，围护结构离开建筑物安全距离为 1.5 倍的建筑物高度。

施工影响范围内的建筑物和有关管线的保护应符合下列要求：

相邻建、构筑物应事先检查，采取必要的技术措施，并实施全过程动态管理；

相邻管线必须经管线管理单位采取管线切断、移位或其他保护措施；

开工前查看施工现场是否存在高压架空线，施工的机械设备、设

施在作业时，必须与高压架空线保持安全距离。

根据不同的拆除对象，拆除施工应当采取不同的拆除方法和拆除顺序，但应遵守“先上后下、先非承重结构后承重结构”的基本原则。建筑物、构筑物拆除应自上而下、从一端到另一端、先非承重结构后承重结构的顺序进行。拆除时为防止墙壁向施工人员及设备前坍塌，在推倒结构时，必须提前发出信号，待全体现场人员避至安全地带后，方准进行作业。使用机械拆除应有针对性，严禁超载作业，供机械设备使用的场地，地面必须保证足够的承载力，作业中不得同时回转、行走。机械不得带故障运转。

人工拆除方案

拆除对象。砖木结构平房。

拆除顺序。瓦一板一椽子一檩条一屋架一砖墙（或木柱）一基础。

拆除方法。人工用简单的工具，如倒链、撬棍、大锤、铁锹、瓦刀等。砖墙的拆除方法一般不许用推倒或拉倒的方法，而是由上而下拆除，如果必须采用推倒或拉倒的方法，必须有人统一指挥，待人员全部撤离到安全地方才可进行。

人工与机械相结合的方案

拆除对象：混合结构多层楼房。

拆除顺序：屋顶防水和保温层一屋顶混凝土和预制楼板一屋顶梁一顶层砖墙一楼层楼板一楼板下的梁一下层砖墙，如此逐层往下拆，最后拆基础。

拆除方法：人工与机械配合，人工剔凿，用机械将楼板、梁板构

件吊下去，人工拆砖墙、用机械吊运砖。

工程施工方案

本项目可根据具体情况，对普通居民住宅可采用人工与机械相结合的拆除方案。

施工顺序

首先确定拆除方向，向远离的邻近建筑或道路的一侧进行施工，拆除要自上向下，按板、非承重墙、梁、承重墙、柱顺序依次进行或依照先非承重结构后承重结构原则进行分层降解进行凿除拆除。

屋檐、雨棚等在拆除施工中容易失稳的外挑构件，先予拆除。

拆除框架结构建筑，必须按楼板、次梁、主梁、柱子的顺序进行施工。拆除建筑的栏杆、楼梯、楼板等构件，应与建筑结构整体拆除进度相配合，不得先行拆除。

建筑的承重梁、柱，应在其所承载的全部构件拆除后，再进行拆除。

周围有钢结构连接的建筑，要事先查明其自身作用，固定位置，预计分离后的安全稳定性，必要时进行加固，然后在拆除砼结构前与结构分离，防止周围结构失稳。

留设作业通道

施工现场必须有作业通道。平面运输通道宽度为 1.5~2 米左右，以满足运输工具通行的需要，作业通道内不得堆放杂物，要保证室内上、下通道应保持畅通。非作业通道利用警示带隔开，并制作标志牌利于通道口作出警示。

楼板（包括平屋面）拆除

本项目拆迁过程中楼板的拆除需符合以下要求：

现浇钢筋混凝土楼板应采用粉碎性拆除；

楼板捶击粉碎后应暂时保留其钢筋网，待切割放梁前割除；

预制板的拆除直接采取破碎拆除。

梁拆除

按照先次梁、后梁的顺序，应将梁的两端用加长臂液压剪各凿一条宽 0.1m 的切割缝，先剪断一端钢筋（先下层，后上层），使次梁一端自然向另一端倾拆后。再剪断另一端钢筋（先上层，后下层），将梁放到下层板面破碎。

墙体拆除

墙体拆除应自上而下粉碎性拆除，从结构中间开始拆除，两侧向内侧归拢。若场地空旷，可用机械破碎墙体底部，使墙体倒塌，但要及时浇水防止扬尘。

立柱拆除

为防止立柱倒塌时的冲击力对结构造成破坏，立柱倒塌方向应选择在下层梁或墙的位置上。撞击点设置建筑垃圾或草袋，做好缓冲防震措施。拆除下落的墙体、柱、梁等较大砼构件，需要用液压镐进行必要的二次破碎，满足装车块度的要求，碎块直径不得超过 0.4 米，用装载机装车。

拆除降尘

现场主要利用水车进行洒水降尘，以拆除无明显扬尘，地面无积

水为好。对各处拆除废渣要集中堆积、洒水，或用网遮盖防止扬尘，待运。

钢材处理

拆除的结构中的钢材用气割进行切割处理，长度以不超过 2 米为宜，方便装车运出，拆除后的废钢筋等由施工单位按照业主要求进行处理消纳。

②建筑垃圾利用方案

本项目拆迁面积 13.4 万平方米，将会产生大量的建筑垃圾，主要包括有砖头、金属、木材塑料、石块、细沙以及有机物等多种成分。

建筑垃圾并不是真正的垃圾，而是放错了地方的“黄金”，建筑垃圾经分拣、剔除或粉碎后，大多可以作为再生资源重新利用如：废钢筋、废铁丝、废电线等金属，经分拣、集中、重新回炉后，可以再加工制造成各种规格的钢材；废竹木材则可以用于制造人造木材；砖、石、混凝土等废料经粉碎后，可以代砂，用于砌筑砂浆、抹灰砂浆等，还可以用于制作铺道砖、花格砖等建材制品。这都使得建筑垃圾再生具有利用率高、生产成本低、使用范围广、环境与经济效益好的突出优势。

我国的建筑垃圾再生利用已经有了一定的技术基础，无论是实验室的研究还是市场应用都有了一定成果。本项目产生的建筑垃圾建议委托给具有建筑垃圾再生利用资质的企业进行回收再利用，不仅避免了资源的浪费，保护环境，也将会产生一定的经济效益。

6) 土地供应方案

本项目拟对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目进行拆迁改造，拆迁棚户区总占地面积 550 亩。根据《灵璧县城市总体规划（2011-2030 年）》，棚户区地块性质主要为居住用地及公共绿地。项目改造完成后，扣除公共绿地等，预计可腾出居住用地约 385.00 亩。假设本次腾出地块自首次融资开始日后第五年开始土地挂牌交易，一年内全部出让完毕。出让方式上采用市场化程度较高的招标、拍卖和挂牌方式。

（2）安置房建设方案

1) 安置小区建设内容及规模

本项目拆迁住户拟安置于建投古运河畔，建投古运河畔位于灵璧县凤来路东侧，迎宾大道西侧，解放西路北侧，规划用地面积约 191827.26 m²，由西侧 FHSN-6#地块和东侧 FHSN-7#地块组成。总建筑面积为 471323.38 m²，其中：地上建筑面积 381341.80 m²，包括住宅建筑面积 320834.50 m²，配套商业建筑面积 52717.54 m²，小区配套建筑面积 7789.76 m²；地下建筑面积 89981.58 m²。

安置小区主要经济技术指标

| 项目 | | | 数量 | 单位 | 备注 |
|--------|----------|------|------------|----------------|------------|
| 规划用地面积 | | | 191,827.26 | m ² | 约 287.74 亩 |
| 总建筑面积 | | | 471,323.38 | m ² | |
| 其中 | 地上计容建筑面积 | | 381,341.80 | m ² | |
| | 其中 | 住宅 | 320,834.50 | m ² | |
| | | 商业 | 52,717.54 | m ² | |
| | | 配套用房 | 7,789.76 | m ² | |

| 项目 | 数量 | 单位 | 备注 |
|----------|-----------|----------------|-----------|
| 地下建筑面积 | 89,981.58 | m ² | 不计容 |
| 容积率 | 2.00 | / | |
| 绿地率 | 0.35 | % | |
| 户数 | 2,950.00 | 户 | |
| 人口 | 9,441.00 | 人 | |
| 机动车停车泊位 | 3,396.00 | 辆 | 充电桩车位 20% |
| 非机动车停车泊位 | 5,106.00 | 辆 | |

2) 项目拆迁安置规模

建投古运河畔是灵璧县重点安置房工程之一，主要用于安置灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚户区居民，小区规划总建筑面积约 471323.38 m²，规划户数约 2950 户，平均每户面积约：

$$471323.38 \text{ m}^2 \div 2950 \text{ 户} = 159.8 \text{ m}^2/\text{户}$$

本项目为灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期工程，拆迁户数 670 户，拆迁面积 13.4 万平方米，规划安置套数约 1006 套，全部安置于建投古运河畔。根据建投古运河畔小区户均规模，项目安置面积按 159.8 m²/套估算，则项目拆迁安置房建筑面积合计约：

$$1006 \text{ 套} \times 159.8 \text{ m}^2/\text{套} \div 10000 = 16.08 \text{ 万 m}^2。$$

3) 安置小区建设方案

①设计依据

- A. 《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)；
- B. 《建筑抗震设计规范》(GB 50011-2016)；
- C. 《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2019)；
- D. 《建筑设计防火规范》(GB 50016-2018)；
- E. 《建筑采光设计标准》(GB 50033-2013)；

- F. 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）；
- G. 《民用建筑隔声设计规范》（GB 50118-2010）；
- H. 《电子信息系统机房设计规范》（GB 50174-2017）；
- I. 《智能建筑设计标准》（GB 50314-2015）；
- J. 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；
- K. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB 50223-2008）；
- L. 《工程建设标准强制性条文》（2013）；
- M. 《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB34/5076-2017）；
- N. 《工程结构可靠性设计统一标准》（GB50153-2008）；
- O. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- P. 《绿色建筑评价标准》（GBT 50378-2019）；
- Q. 其他项目相关设计规范等。

②规划设计原则

A. “以人为本”原则

整体尺度设定、环境设计以人为本、通过宏观结构层面上的总体考虑与微观景观与住宅设计层面上的具体细部设计相结合，强调人性化的规划设计原则。

以人为本，考虑现代人的生活方式，特别是居家生活模式的转变，形成一种绿意、自然、艺术、和谐、舒适、高效的居住环境。公共服务配套设施在数量上、质量上均以高标准、高起点为原则，强调方便居住人群的使用。

考虑人车分流，使人行与车流在平面空间上尽量实现分离，消除

人车混行的不安全因素，同时也为居民创造安宁、稳定的人行活动场所。

B. “生态化”原则

使人文与自然协调共存，体现人对环境的尊重和环境对人的培育作用。

在保持并适度调整优化原有景观格局的基础之上，在具体居住组团的规划设计过程中，强调对自然景观、生态要素的引入。

在局部地带，有机结合地形重整，创建生态景观与绿地的有机结合，形成住区整体的灵动氛围，调节优化整个居住社区的局部小气候，成为该居住环境优势与亮点。贯彻“尊重自然”思想与“可持续发展”概念，以建设绿色居住空间环境为规划目标，满足住宅的居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性。创造一个布局合理、功能齐备、交通便捷、环境优美的现代化生活家园。

C. “可操作性”原则

体现开发建设经济价值，并满足不同收入阶层居住条件的经济性要求。

在户型配备方面，充分考虑多样化的需要，以适应多元化的市场需求，满足不同居住群体的生活需要。

D. “科技化”原则

努力将新观念、新技术、新材料与传统居住生活模式有机结合，提升住宅功能质量与环境水平，在确保生活模式宜人的前提之下，提供舒适、安全、经济、科学、超前的现代化居住空间。

E. “经济性”原则

充分考虑与周边小区的融合，考虑公建配套等与周边小区共建共享。

③总平面布置

项目地块整体呈矩形，由西侧 FHSN-6#地块和东侧 FHSN-7#地块组成。西侧 FHSN-6#地块规划建设 11 层住宅 6 栋，21 层住宅 2 栋，23 层住宅 2 栋，25 层住宅 2 栋，26 层住宅 9 栋，沿街配套商业用房 18 栋，配电房 3 栋；东侧 FHSN-7#地块规划建设 7 层住宅 3 栋，11 层住宅 3 栋，20 层住宅 4 栋，21 层住宅 1 栋，24 层住宅 1 栋，26 层住宅 5 栋，沿街配套商业用房 13 栋，配电房 3 栋。

结合基地现状条件，在各地块北侧分别设置一处小区主出入口。整体布局内高外低。沿城市道路以及道路交叉口设置 1-3 层配套用房，在基地南侧沿凤河配套特色商业街。

项目安置小区总平面布置图



④道路交通体系

道路交通是居住环境的重要组成，是建筑布局的骨架，并由此规

定居住行为的轨迹，编排空间形态的秩序，铺叙社区生活的生动场景，进而塑造了场所空间的鲜明性格。

机动车交通组织

结合周边环境及道路现状，在其北侧及东侧各设置一处小区出入口。所有出入口与道路交叉口距离均满足要求，以保证各类交通流线顺畅。

步行系统结合绿化系统

以步行和人际交往为主，设计以精致取胜，形成宜人的空间氛围。步行系统是步行者与慢速交通工具共同使用的道路系统。如遇紧急情况，步行景观大道可直接作为应急道路使用（EDA），机动车可直接开进每栋建筑单体楼底。使得居民生活、服务在满足交通能的前提下充分享受优美的自然景观和人工空间形态。

小区内部道路采用环状路网，道路分为三级，第一等级为住区消防环道，车行道宽度为 5.5 米；第二等级为小区内部宅间路，连接各住宅之间的通道，其中宽度主要以 2 米为主。内部形成健身环形跑道。住区道路行成体系，交通顺畅；第三等级为小区内部景观园路，主要供小区内部住户休闲健身使用。

停车位规划

基地停车系统地面和地下停车相结合。地面机动车停车沿高层消防环道布置，力求做到均匀布局，方便停放，减少对居民的干扰。地面停车场用植草砖铺砌，配以高大乔木遮蔽夏日阳光。同时，地块内设置地下停车库，满足停车及人防要求。

住宅机动车停车采用地面停车和地下停车两种停车方式，充分考虑各功能组团车辆停放需求，合理分区设置，同时地下车库联系每一栋住宅，最大限度的保障用户的出行方便，住宅机动车停车按 1.0 车位/每户配置，停车位数量及设置满足规划设计条件要求。

住宅非机动车停车采用地库负一层、和地面结合的方式停放，便于小区居民停放，非机动车停车按 1.0 车位/户配置。

商业机动车停车采用地面停车方式，商业机动车停车按 0.8 车位/100 m²建筑面积配置，停车位数量及设置满足规划设计条件要求。

商业非机动车停车在地面选取合适位置分散设置，便于小区居民及周边市民停放，停车位数量及设置满足规划设计条件要求，商业非机动车停车按 4.0 车位/100 m²建筑面积配置。

⑤绿色景观

充分考虑地块的整体布局，通过绿廊通道及视线走廊，形成小区内外景观联系节点、小区中央景观主要节点及各个组团内景观次要节点的多层次、有机统一的绿化景观结构。

本次规划设计的指导思想是“以人为本”，着意强调居住社区环境的塑造，将集中绿地融合到每一个组团环境中，达到“均好性”，继而营造一个充满诗情画意的人居环境。

⑥功能配套

项目配套建设社区服务用房、养老用房、物业服房、配电房、公厕等。服务和完善居民生活，吸引大量的人流驻足停留使用。成为社区生活能量和信息的聚合集群，是社区最重要的公共活动场所。

建设社区服务中心，完善城市功能配套，可集合社区工作、社区医疗、党群服务等为一体，就近实现便民服务。

⑦建筑设计

建筑单体设计

住宅楼

建投古运河畔总体规划共设置了 38 栋 11-26 层高层住宅，住宅户型，强调建筑使用效率，分区明确，功能布局紧凑。包含有以下户型：65 平方米、85 平方米、95 平方米、100 平方米、115 平方米、120 平方米、130 平方米七种户型。

小区的户型设计力求做到户型平面空间布置合理舒适，功能分区满足人的生理需求，符合人的行为轨迹；面积配比恰当，尺度适宜，交通动线控制在最小；公私、动静、干湿分区；朝向、采光、视线、通风良好；无视线干扰；户内空间尽可能有可改变的特质及灵活性，并趋于人性化居住需求。

公共建筑

公共配套工程主要包括配套商业用房、社区服务用房、养老用房、物业用房、配电房等。

配套用房：框架结构，1-3 层，主要为配套商业用房、社区服务用房、养老用房、物业用房、配电房等。

建筑立面设计

建投古运河畔小区建筑外立面风格、造型、色彩要与周边建筑相融合，摒弃过于复杂的肌理和装饰，简化线条。按照设计要求户型设

计，深度挖掘其有效的使用空间，提高住宅的实用率。建筑平面规整，柱网合理经济，主要功能房间方正，同时还需要注意与地下室设计协调。应充分考虑当地日照通风，每一户的主要居室朝南。

建筑风格为新中式风格住宅与公共建筑、传统地域风格公共建筑、设计优雅的现代风格公共建筑。注重与景观带的自然环境协调，体现本土特征、文化价值，现代城市生活特色的生活风貌。充分考虑项目所在地及区域周边环境及文化背景，具有一定的人文特色，符合当地居民的审美习惯。在具备高品位的同时，要注重创新，能够在一定时期内不落后，成为该地区综合性居住社区的引领者。

建筑采用新中式特征，外观典雅大方，手法成熟，气质稳重，形象挺拔，为城市增添一道美丽的风景线。建筑立面采用米黄色和深咖啡色真石漆，与周边建筑相协调。

无障碍设计

根据《无障碍设计规范》的要求，高层建筑出入口设置无障碍设施及所有公共建筑的入口均进行无障碍设计，本项目在居住区人行道，居住区绿化带、配套公共设施考虑无障碍。并在无障碍设施位置和走向需设无障碍设施标志牌。

依据《无障碍设计规范》要求，单体均考虑进行无障碍设计，具体措施如下：主入口平台处设坡度为 1: 12 的轮椅坡道和扶手，入口平台门宽度符合要求；设置无障碍电梯；在底层设置无障碍专用厕所；距建筑入口最近处设置专用停车位。

建筑消防设计

各地块均设有消防环道，消防车均可以到达；每个防火分区均设相应数量楼梯间直通室外；楼梯的疏散宽度和疏散距离均满足疏散要求，保证人流的及时疏散。

建筑节能

项目以《安徽省居住建筑节能设计标准》（DB34/1466-2019）以及《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB34/5076-2017）为设计基础原则，结合项目所在地区的周围环境、气候条件来进行节能方面的考虑。

包括外墙、屋面保温设计，门窗保温设计，采光井节能设计，雨水回收利用设计，电气节能设计，太阳能利用设计等。

⑧结构设计

一、设计依据

1. 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）；
2. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
3. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
4. 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015年版）；
5. 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
6. 《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）；
7. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；
8. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
9. 《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）；
10. 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）；

11. 《工程建设标准强制性条文》；
12. 《混凝土异形柱结构技术规程》（JGJ149—2017）；
13. 现行国家有关规范、规程及安徽省地方标准、规定。

建筑参数

项目位于安徽省宿州市灵璧县，建筑结构安全等级为二级，设计使用年限为 50 年；抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.1g，设计地震分组为第二组；地基基础设计等级及桩基设计等级均为甲级；框架结构抗震等级为三级；地面粗糙度为 B 类。

建筑荷载

基本风压： $W_0=0.40\text{kN/m}^2$ ，（ $n=50$ ），地面粗糙度按 B 类考虑；

基本雪压： $S_0=0.40\text{kN/m}^2$ ，（ $n=50$ ）；

荷载取值：卧室、客厅、厨房、服务用房、卫生间 2.0kN/m^2 ；阳台、走廊、门厅 2.5kN/m^2 ；配套商业、消防疏散楼梯 3.5kN/m^2 ；公共卫生间、裙楼屋面 4.0kN/m^2 ；水泵房、配电间、设备用房、电梯机房 7.0kN/m^2 ；上人屋面： 2.0kN/m^2 ；不上人屋面： 0.5kN/m^2 。

结构体系

住宅采用钢筋混凝土框架－剪力墙结构，配套用房为钢筋混凝土框架结构。

基础工程

根据当地该区域的工程经验，本工程基础采用桩基础或独立基础。具体基础型式待地质勘探完成后确定。

⑨公用工程方案

A. 给排水方案

设计依据

《室外给水设计规范》（GB50013-2018）；
《室外排水设计规范》（GB50014-2021）；
《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）；
《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
《建筑排水塑料管道工程技术规程》（CJJ/T29-2010）；
《建筑给水给水塑料管道工程技术规程》（CJJ/T98-2014）；
《污水综合排放标准》（GB8798-1996）；
《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）。

设计范围

包含生活给水、排水、消防给水等系统设计。

给水系统

● 水源

项目安置小区水源从市政管网各引入两根 DN200 市政供水管进入各地块与小区环状供水管连接，供水压力约为 0.25MPa。生活、消防水泵房设置在地下室。

● 用水量预测

用水指标取值参照《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）

中 3.1 规定的节水用水定额和《建筑给排水设计规范》(GB50015-2019) 中 3.1.1 规定的用水定额。

项目安置小区用水量主要为居民综合生活用水量和浇洒道路、灌溉绿地用水量，此外还包括部分市政用水、公建用水及未预见用水量。小区规划总户数 2950 户，人口 9441 人，人均平均日用水定额取 150L/人·日，商业及配套用房按照 6L/m²·d 计算，绿化平均日用水定额为 2L/m²·d，不可预见水量按总用水量的 10%计。

安置小区用水量测算表

| 序号 | 用水项目 | 数量 | 单位 | 平均日用水定额 | 平均日生活用水量 m ³ /d |
|----|-------------|------------------------|---------------------|---------|-------------------------------|
| 1 | 住宅 | 9441 人 | L/人·d | 150.00 | 1,416.15 |
| 2 | 配套用房 | 60507.3 m ² | L/m ² ·d | 6.00 | 363.04 |
| 3 | 绿化用水 | 67140 m ² | L/m ² ·次 | 2.00 | 134.28 |
| 4 | 小计 (1+2+3) | | | | 1,913.47 |
| 5 | 未预见水量 (10%) | | | | 191.35 |
| 6 | 合计 | | | | 2,104.82 |

● 给水系统供水方式

项目沿街配套商业用房等楼层数均小于 5 层，利用市政水压直接供水。住宅建筑 5 层及以下部分为低区，采用市政给水管网直接供水，6 层及以上部分采用水箱+变频水泵设备供水。本项目采用一套水箱+变频水泵设备供水，变频水泵设备设在地下室水泵房内，泵房设置负荷中心，减少沿程损失，节约水泵用电。

● 给水计量

生活给水实行分级计量，在市政给水引入管上设计量水表；各单体建筑设进楼总表；建筑物内按建筑性质分楼设远传式计量水表，各

楼内按楼层、用水部位设远传式计量水表，信号传输至控制中心。给水干管竖向布置，给水计量水表后的支干管采用横向布置。

排水系统

● 排水体制

排水系统采用雨、污分流，总体排水雨、污水分流，室外雨水设计重现期取 3 年。

● 污水系统

本项目内排水量按供水量的 80%计，各栋单体生活污水排出室外经化粪池预处理，厨房污水经隔油池后预处理和生产污水排入基地污水处理设备，经处理后排入市政污水管网。

● 雨水系统

各栋单体雨水采用重力式排水的排水方式，室外场地及道路雨水由雨水口收集排入室外雨水管道。

B. 电气工程

a. 设计依据

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；

《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2018）；

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

《20kV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116—2013）；

《建筑设计防火规范》（GB50016—2014（2018 版））；

《民用建筑闭路监视电视系统工程技术规范》（GB50198-2011）；

《综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2016）；

《有线电视系统工程技术规范》（GB50200-1994）。

b. 工程范围

项目工程范围主要包括红线内的以下电气系统：变配电系统；照明系统；建筑物防雷、接地系统及安全措施；火灾自动报警及消防联动控制系统。根据其电负荷运行特点和电路品质的要求，遵循安全性、可靠性、经济性和灵活性的原则，设计供配电方案。

c. 电源及负荷等级

● 电源

项目安置房小区供电由市政 10KV 电源引至小区各地块总配电房，再由总配电房引 10KV 高压线路至各分配电房。各配电房分别引 380/220V 低压电源至各单体。

● 负荷等级

应急照明、消防风机、消防电梯、公共照明、排污泵、生活泵、客梯等属二级负荷，其余为三级负荷。所有消防设备的电源切换均应并在其末端进行两路电源的切换。

● 负荷计算

住宅小区一般有住宅部分与公共部分组成，该项目负荷计算均采用负荷密度指标法。

依据《民用建筑电气设计规范》、《居住区供配电系统技术规范》等相关资料，进行住宅、配套用房等用电负荷指标估算。

安置小区用电负荷估算表

| 序号 | 名称 | 计算指标 | | 总容量 (kw) | 需要系数 | 计算负荷 (kw) |
|----|-------|------------------|--------|-----------|------|-----------|
| | | 单位 | 数值 | | | |
| 1 | 住宅 | w/m ² | 80.00 | 25,667.00 | 0.40 | 10,266.80 |
| 2 | 配套用房 | w/m ² | 100.00 | 6,051.00 | 0.70 | 4,235.70 |
| 3 | 地下车库 | w/m ² | 15.00 | 1,350.00 | 0.50 | 675.00 |
| 4 | 绿地、广场 | w/m ² | 2.00 | 269.00 | 0.70 | 188.30 |
| 5 | 充电桩 | kw/个 | 7.00 | 4,760.00 | 0.20 | 952.00 |
| 合计 | | | | | | 16,317.80 |

d. 供配电系统

重要负荷、大容量负荷及消防负荷采用放射式供电方式。配电系统可在地下室或一层设置低压配电室作为整个建筑的配电中心，各层均设电气竖井。

配电箱内照明、一般插座、卫生间插座、厨房插座、空调插座由不同支路供电，除分体空调插座外，所有插座回路均设漏电断路器保护。

e. 照明系统

贯彻“绿色照明”的原则，照明灯具优先选用节能型灯具，配合电子式镇流器使用，功率因数大于 0.9。各功能房间按照《建筑照明设计标准》GB50034-2013 的要求设计，在满足照度标准要求的同时保证照明功率密度值小于目标值。

变配电房、消防控制室、弱电机房、水泵房(消防)、地下车库等场所设置应急照明；在走廊、安全出口、公共楼梯间，地下停车库等场所设置疏散指示灯，应急时地面照度不小于 0.5LX，其连续供电时间不小于 30 分钟。

f. 电动汽车充电桩

按照《安徽省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（皖政办〔2016〕3号）要求：新建住宅小区停车位应全部预留充电桩建设安装条件，配建的充电桩原则上不少于规划停车位的20%。

g. 防雷及接地

住宅、配套用房均按三类防雷建筑设防，为防直击雷，沿屋面四周装设环状避雷带，并在屋面装设避雷网格。防直击雷引下线利用构造柱内主筋作为引下线，所有突出屋面的金属物体、管道均应与避雷引下线可靠连接。

接地型式采用TN-C-S系统，工作接地、保护接地、防雷接地等采用共用接地装置，接地电阻应小于1欧姆。

C. 弱电系统

a. 电话网络系统

引至本工程的光缆，电缆由室外穿管埋地引入，网络电话设备总配线架以外的线缆由当地电信部门负责，本工程由市政管网引至弱电配线架。

电井内设局部等电位，接地装置与整体建筑防雷接地装置共用，接地电阻不大于1欧姆。

b. 有线电视系统

由地方有线电视网引入信号源。住宅内客厅、主卧室、次卧室及书房内均设置电视终端，公建内有有线电视终端视功能需要设置。

c. 单元门禁系统

本设计采用系统总线制，本楼访客对讲系统工作状态及报警信号送至小区管理中心；住户可根据自家具体情况，通过对讲分机控制器设定报警器的状态。每户住宅设得燃气泄漏报警及紧急报警按钮等均引入对讲分机，再由对讲分机引出，通过总线引至小区管理中心。

各弱电系统均应可靠接地，即设备的金属外壳、线槽、钢管及正常不带电而当绝缘破坏后能呈现电压的金属构件均应与接地装置可靠电气连结；接地装置的接地电阻应不大于 1 欧姆。

d. 安全防范系统

本工程的安全防范由视频安防监控系统实施。

安全防范控制设备设置在地上一层的消防控制室内，与消防控制室合用，负责整个项目的安全防范控制，安全控制设备对所有报警装置及视频摄像机进行监控。

中心主机采用全矩阵系统，所有摄像点可同时录像，采用硬盘录像机录像，安全防范控制主机根据需要实现全屏，四画面，九画面，监视器显示的画面包含摄像机型号，地址，时间等信息。

系统可做时序切换，切换时间为 1~30 秒可调，同时可手动选择某一摄像机进行跟踪，录像。

e. 小区智能化系统

主要包括楼宇可视对讲系统、视频监控系统、停车及通道管理系统、电子巡更系统、电梯五方对讲系统、背景音乐及公共广播系统、信息发布系统、周界防范系统、一卡通管理系统等。

D. 暖通工程

● 空调系统

住宅、配套用房等均采用分体空调，预留空调室外机位、管道孔洞和空调室内机插座。

● 通风系统

电梯机房设机械排风系统，换气次数 10 次/h；地下室生活泵房、消防泵房、变配电间均设置机械送、排风系统，换气次数 4 次/h；地下车库设机械排风系统，利用汽车坡道和顶板采光通风井自然进风，换气次数 4 次/h；根据工艺要求，个别建筑设置机械通风系统，根据其特性，换气次数按 4~6 次/h。

● 防排烟系统

地下车库设机械排烟系统，坡道自然补风，不满足自然排放要求的机械排风，车库平时通风系统和排烟系统合用。

建筑高度在 50m 以内，防烟楼梯间及其前室、合用前室尽可能采用可开启外窗方式自然通风防烟方式，如前室、合用前室不能满足自然通风要求，则设置机械加压送风。

排烟风机采用消防专用排烟风机，排烟风机在 280℃ 时连续运转时间大于 30min。送排风管及排烟风管采用镀锌钢板制作安装，其厚度及加工方法参照国家标准《通风与空调工程施工质量验收规范》

（GB50243-2016）确定。

E. 燃气工程

● 设计依据

《城镇燃气设计规范》GB 50028—2006（2020 年版）；

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）；

相关专业提供的本工程设计资料。

● 设计范围

小区住宅楼燃气输配系统设计。

● 燃气管道系统设计

地下燃气管道埋设的最小覆土厚度(路面至管顶)应符合下列要求：

埋设在车行道下时，不得小于 0.9m；

埋设在非机动车车道(含人行道)下时，不得小于 0.6m；

埋设在机动车不可能到达的地方时，不得小于 0.3m；

埋设在水田下时，不得小于 0.8m。

输送湿燃气的燃气管道，应埋设在土壤冰冻线以下。燃气管道坡向凝水缸的坡度不宜小于 0.003。

F. 消防工程

a. 设计依据

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）；

《消防给水及消火栓技术规范》（GB50974-2014）；

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）；

《爆炸危险环境电力装置设计规范》（GB50058-2014）；

《建筑防排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；

《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）。

b. 建筑消防

各地块均设有消防环道，消防车均可以到达；每个防火分区均设相应数量楼梯间直通室外；楼梯的疏散宽度和疏散距离均满足疏散要求，保证人流的及时疏散。

住宅：耐火等级一级，每层为 1 个防火分区，设 1 部疏散楼梯，1 部消防电梯。

配套用房：耐火等级二级，每层 1 个防火分区，每个防火分区不少于 2 个疏散出口，设置疏散楼梯及自动喷淋系统。

地下室：耐火等级为一级，每个防火分区至少有两个直接对外的疏散口，人员疏散口采用乙级防火门且开向疏散方向，人员疏散最远点距离安全出口均在 60m 以内。设置自动喷淋系统。

c. 消防给水系统

● 消防水源及用水量

消防给水和生活给水共用一个供水管网系统。

本项目室外最大消防用水量为 30L/s，室内最大消防用水量为 40L/s，火灾延续时间 2h；自动喷水灭火系统用水量：35L/s，火灾延续时间 1h。

● 消火栓系统

室外消火栓

室外在环状管上设室外地上式消火栓，消火栓间距为不超过 120

米，保护半径不超过 150 米。

室内消火栓

室内消火栓系统由消火栓泵组加压供水，消火栓系统由消防水池、消火栓泵组、屋顶消防水箱、消火栓箱、消防水泵接合器、室内消火栓系统管网等组成。消防水池为消火栓系统和自动喷淋系统合用。

高层住宅、配套用房、地下车库内设室内消火栓系统，室内消火栓系统与生活水系统分开设置，消防水泵房与生活水泵房合建。

● 自动喷水灭火系统

自动喷水灭火系统由消防水池、自喷系统泵组、屋顶消防水箱、湿式报警阀组、水流指示器、消防水泵接合器、管道系统、自喷喷头等组成。

配套用房、地下车库设自喷水灭火系统，火灾危险等级分别为中危险Ⅰ级、中危险Ⅱ级。

● 灭火器配置

根据《建筑物灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）的规定，住宅部分火灾危险等级为轻危险级 A 类；配套用房为中危险级 A 类火灾；地下机动车库按中危险级 B 类火灾配置灭火器。

d. 电气消防

消防设备均以双电源供电末端自切。应急照明、消防设电源、电梯等为二级负荷，其余为三级负荷。

公建按规范要求设置应急照明及疏散指示灯，高层住宅电梯前室、楼梯间、走道均设置应急照明，住宅封闭楼梯间门上口及单元出口均

设置安全出口标志灯。应急灯及疏散出口标志灯均自带蓄电池，应急时间不小于 90 分钟。

消防泵由消火栓按钮线直接起泵。

火灾报警系统。设置消防控制中心和监控中心，对每个建筑物和场地进行监控。按规范在各个建筑物设置感烟探测器、手动报警按钮、声光报警器（警铃）。在配电间、空调机房设置消防专用电话。火灾报警系统与空调系统、消防灭火系统连锁。火灾报警系统联动包括：确认火灾发生，声光报警器（警铃）报警；切断非消防电源；电梯迫降；启动排烟系统并反馈其信号；接收防火阀关闭信号。火灾报警系统配线均穿镀锌钢管敷设。

二、经济社会效益分析

（一）是提高居民居住条件和生活质量，构建和谐社会的需要

目前，灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚户区内居民的生活方式没有同步城市化，棚户区内居住环境差、卫生条件差、防灾体系存在重大安全隐患、基础设施落后，公共设施欠缺，因此，必须将棚户区纳入城镇的统一管理，采取有力措施综合整治，以此提高居民的生活质量。

通过政府主导的棚户区改造，棚户区居民可以通过异地安置或就地回迁等方式消除原有住房安全隐患，彻底改善居住条件，实现“住有所居”的重要民生目标。本项目对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目进行统一规划改造，可以改变原来的房屋状况、交通状况、卫生状况、文化娱乐状况以及整体面貌，将极大

改善生活在这里居民的居住条件。

启动灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目建设，为该地区统一规划建设提供了基础条件，是改善当地居民生活条件的需要，同时也是全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会的长远需要。

（二）是改变城市面貌，促进城市发展的需要

随着城市经济的快速发展，棚户区改造工程成为人们高度关注的一个问题。棚户区改造是对城市基础设施的进一步完善，能够改善城市居民的居住条件及生活环境，从而更好地促进城市的发展，是一项重大的民生工程和发展工程。

灵璧县近几年的快速发展，无不得益于城镇基础设施的改善、环境形象的提升。本项目改造棚户区范围内基础设施建设薄弱，用地发展无序、建筑布局零乱、消防隐患突出、环境卫生恶劣，甚至连最基本的采光、通风、消防、安全和卫生条件都达不到要求。建筑质量普遍较差，随意加层、搭建、扩建，房屋纵横交错，建筑之间无防火间距，无消防通道，存在极大的安全隐患，给入住人员生命财产安全带来很大威胁。本项目的实施，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，对改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

（三）是加快灵璧县城镇化进程、加快灵璧县城市建设的需要

项目的实施有利于改善和提高城市的功能，加快了城市建设的步

伐，通过重新规划建设，把原来落后的棚户区变成了一个美丽的的区域。另一方面，通过项目的建设，刺激了建筑业的发展，为更多的人提供了就业机会。通过本项目的实施，在一定程度上缓解贫困家庭的住房问题，体现让城镇的整体发展。项目的建设是加快灵璧县城镇化进程、加快灵璧县城市建设的需要。

（四）是优化土地资源配置，集约利用土地的需要

本项目依据城市规划，合理利用容积率，将土地这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了项目地块棚户区占用的土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地价值。因此项目建设有助于灵璧县土地资源的释放和合理开发利用，避免土地资源的浪费。

（五）是提升灵璧县区域竞争力的需要

城市发展史告诉我们，城市的发展不仅仅是城区范围的发展，而且是区域经济发展的龙头和重点。在新的形势下，哪个地区城市的改革力度大、发展快，哪个地区城市的集聚、辐射功能就强，对内凝聚力和对外吸引力就大，对本地区改革开放和经济社会发展的导向作用和带动作用就显著。事实表明，没有城市建设的快速推进，就不可能有经济的高位起跳。只有不断地推进城市建设，不断地放大城市功能，才能集聚更多的人气，才能带动区域经济的持续健康发展。我们必须顺应时代发展的要求，强势推进城市化进程，奋力刷新城市面貌，提升城市综合竞争力，以在日趋激烈的区域经济竞争中赢得主动，抢得先机，实现跨越式发展。

棚改征迁是党中央、国务院利民惠民的民心政策，是城市建设发展的重大挑战和机遇，灵璧县抢抓棚改政策机遇，大力推进棚改征迁工作，有力地促进城市环境面貌改善，提升了城市品位。因此，为了营造灵璧县一流的人居和创业环境，全力打造崭新的城市形象，推进灵璧县城镇化进程步伐，促进灵璧县经济社会跨越式发展，本项目的建设是必要的。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证以下方面：

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

搞好棚户区改造是社会主义新农村建设的重要内容，直接关系到广大农民群众居住条件的改善和生活质量的提升，因此，棚户区改造项目建设具有重大意义。

1) 是贯彻落实科学发展观的重大举措。

科学发展观的一个重要内容，就是经济社会的全面协调可持续发展，城乡协调发展是其重要的组成部分。全面落实科学发展观，必须保证占人口大多数的农民参与发展进程、共享发展成果。如果我们忽视农民群众的愿望和切身利益，农村经济社会发展长期滞后，农民的居住环境和生活条件长期得不到改善，我们的发展就不可能是全面协调可持续发展的，科学发展观就无法落实。

2) 是确保现代化建设顺利推进的必然要求。

国际经验表明，工农城乡之间的协调发展，是现代化建设成功的重要前提。一些国家较好地处理了工农城乡关系，经济社会得到了迅速发展，较快地迈进了现代化国家行列；也有一些国家没有处理好工农城乡关系，导致农村长期落后，致使整个国家经济停滞甚至倒退，现代化进程严重受阻。我们要深刻汲取国外正反两方面的经验教训，把农村发展纳入整个现代化进程，使社会主义新农村建设与工业化、城镇化同步推进，让亿万农民共享现代化成果，走具有中国特色的工业与农业协调发展、城市与农村共同繁荣的现代化道路。

3) 是全面建设小康社会的重点任务。

我们正在建设的小康社会，是惠及十几亿人口的更高水平的小康社会，其重点在农村，难点也在农村。改革开放以来，我国城市面貌发生了巨大变化，但大部分地区农村面貌变化相对较小，尤其是农村的居住环境没有明显改善。这种状况如果不能有效扭转，全面建设小康社会就会成为空话。因此，我们要通过棚户区改造项目，推进社会主义城镇化建设，加快农村全面建设小康的进程。

4) 是保持国民经济平稳较快发展的持久动力。

扩大国内需求，是我国发展经济的长期战略方针和基本立足点。农村集中了我国数量最多、潜力最大的消费群体，是我国经济增长最可靠、最持久的动力源泉。通过推进现代化城市建设，可以加快城市经济发展，增加财政收入，拉动整个经济的持续增长。特别是通过棚户区改造项目建设，既可以改善农民的生产生活条件和消费环境，又

可以消化当前部分行业的过剩生产能力，促进相关产业的发展。

5) 是构建社会主义和谐社会的重要基础。

社会和谐离不开广阔农村的社会和谐。当前，我国农村社会关系总体是健康、稳定的，但也存在一些不容忽视的矛盾和问题。通过棚户区改造项目，推进城市化建设，加快城市经济社会发展，有利于更好地维护人民群众的合法权益，缓解社会矛盾，减少不稳定因素，为构建社会主义和谐社会打下坚实基础。

6) 是城市建设发展的需要

本项目通过对棚户区土地资源的有效整合，有利于增加建设用土地资源，提高土地利用率，拓展城市空间，有利于统筹城乡发展。通过项目的实施，可以增加就业机会，可以改善棚户区群众居住环境，加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。加快推进工业化、城镇化和农业产业化，不断增强“工业反哺农业、城市支持农村”功能，形成城乡一体化的发展新格局，促进实现城乡共同繁荣。

(2) 公益性

本项目符合公益性的条件，具体阐述如下：

1) 法律对公益性的第一点基本要求，即非营利性。公益项目的非营利要求与项目收益并不矛盾，区分营利性和非营利性，关键不在于是否从事经营活动获得收入，而主要看其是否将其经营所得进行利润分配。专项债券公益项目的收益应全部归属政府财政收入，用于偿还债券本息及项目建设运营公共用途，不存在利润分配的可能性。

该项目建成后存在运营收益，主要包括土地出让收入。主要运营收益将全部归属于政府财政收入，用于偿还债券本息及项目建设运营公共用途，不会进行利润分配。基于此，判断其满足公益性论证的第一点基本要求。

2) 法律对公益性的第二点基本要求，即注重社会整体目标和长远利益。

专项债的公益性应体现在地方重大区域发展内容。地方政府作为责任主体发行专项债的公益性项目一定是在当地经济社会建设中有重大影响力的建设项目，项目的投资规模大，项目建设完成投入运营后，将产生巨大的经济与社会效益，往往能带来当地公共产品与服务的较大提升，影响当地与该领域相关的产业和部门，甚至影响区域经济的发展与产业结构的调整，乃至影响当地整个社会经济的发展与人民生活质量的提高。

通过对棚户区土地资源的有效整合，有利于增加建设用地资源，提高土地利用率，拓展城市空间，有利于统筹城乡发展。通过项目的实施，可以增加就业机会，可以改善棚户区群众居住环境，加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。加快推进工业化、城镇化和农业产业化，不断增强“工业反哺农业、城市支持农村”功能，形成城乡一体化的发展新格局，促进实现城乡共同繁荣。基于此，判断该项目符合公益性论证的第二点基本要求。

3) 法律对公益性的第三点基本要求，即追求公共福利和公共价值。为公众平等地提供公共福利，满足公众的基本需求。专项债券公益项

目应为社会公共利益服务，不以营利为目的的投资项目。通过棚户区改造项目建设，既可以改善农民的生产生活条件和消费环境，又可以消化当前部分行业的过剩生产能力，促进相关产业的发展，是一项惠及民生、改善环境和维护稳定工程，将切实解决棚户区居民居住条件和生活环境问题，改善城市环境，提升城市品位，促进当地经济社会又好又快发展。基于此，判断该项目符合公益性论证的第三点基本要求。

（3）收益性

项目实施后，测算发债期内，可实现经营收入 106,367.80 万元，项目债券到期还本前，累计营运收益 69,115.25 万元，项目本息覆盖倍率 1.26 倍。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）2022 年 11 月 11 日，灵璧县发展改革委员会出具《关于灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目建议书的批复》（灵发改审批〔2022〕126 号），同意该项目立项（项目代码为：2211-341323-04-05-204856）。

（2）2022 年 12 月 9 日，灵璧县发展改革委员会出具《关于灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目可行性研究报告的批复》（灵发改审批〔2022〕133 号），原则同意项目可行性研究报告。

（3）2024 年 8 月 19 日，灵璧县住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（施工许可证项目名称：灵璧县建投古运河畔项目；编

号: 341323202408190101), 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 60,360.00 万元, 由企业财政资金和专项债券融资两部分组成, 其中, 财政资金 12,160.00 万元, 通过发行专项债券 48,200.00 万元。2025 年建设所需资金将按工程资金需求到位, 后续项目建设所需财政资金将根据项目建设进度逐步到位。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入预测是依据项目区域的具体条件进行的, 具体包括土地出让收入。取价过程参照了公开市场信息等, 较为合理。

项目成本预测是依据从土地出让收入中计提的各项费用和标准相关政策计提的, 成本水平较同类业务的成本水平略高, 更加谨慎, 可实现程度更高, 较为合理。

收益是项目收入与项目成本的综合结果。在收入与成本预测合理的基础上, 本项目的收益预测较为合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目总投资 60,360.00 万元, 由财政资金和专项债券融资两部分组成, 其中, 财政资金 12,160.00 万元, 占比 20.15%; 通过发行专项债券 48,200.00 万元, 占比 79.85%。债券资金总额占比符合规定。

项目所需的专项债券融资数额完全根据项目建设需求进行, 不存在以专项债券融资抵偿运营期还本付息的情形, 也不存在超过项目资金需求进行专项债券融资的情形, 因而, 债券资金需求是合理的。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目通过发行专项债券 48,200.00 万元，计划 2025 年发行 24,100.00 万元，计划 2026 年发行 24,100.00 万元。发行期限为 5 年，假设融资利率 2.70%，债券存续期内，本年新增不支付利息，满一年支付利息一次，到期一次性还本。

项目发行债券的数额与期限充分考虑了还本付息资金来源，即项目运营期的收益分布，并按预测的项目运营收益规模与分布确定了项目拟发行的债券总额与期限。基于项目收入、成本与收益的预测，项目偿债计划是可行的。

由于收益的实现存在不确定性，因而本项目的偿债风险就是项目收益的实现风险，具体包括：一是运营后实际与预测的差异造成的风险；二是人员成本过度上升的风险。

7. 绩效目标合理性

本项目的绩效目标包括项目的总体目标与具体目标。具体包括：

（1）数量指标：本次棚户区改造占地面积约 550 亩，拆迁户数 670 户，拆迁改造面积 13.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 120.6 亩，建筑面积约 16.08 万平方米。

（2）质量指标：项目验收合格率；

（3）时效指标：2026 年完成；

（4）成本指标：概算总投资 60,360.00 万元；

（5）经济效益指标：项目自身能获得收益且自求平衡；

（6）社会效益指标：通过发行本次地方政府债券，是否能增加社会公益服务水平以及是否带动地方经济投资的不断改善；

- (7) 生态效益指标：对附近生态环境影响是否良好；
- (8) 可持续影响指标：项目是否符合当地政府长远规划；
- (9) 服务对象满意度指标：社会公众满意度。

上述绩效目标均以能够实现项目建设与运营方案能够很好地落地为依据，能够较好地促进灵璧县发展和改革委员会按照项目计划、规划与方案逐项落实并克服具体执行中可能存在的困难，具有可实现性、合理性与前瞻性的特征，绩效目标是合理的。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

除上述事项外，本项目暂不存在需要纳入事前绩效评估的其他事项。

(二) 绩效目标

设定情况

| 新增债券项目绩效目标表 | | | |
|--------------------|---|--------|---------------|
| 项目名称 | 灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目 | 使用领域 | 保障性安居工程-棚户区改造 |
| 主管部门 | 灵璧县住房和城乡建设局 | 项目实施单位 | 灵璧县住房和城乡建设局 |
| 项目期限 | 2024 年至 2031 年 | | |
| 项目属性 | 以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 项目拟投资数 (万元) | 项目资金总额：60,360.00 万元 | | 执行率分值（10） |
| | 其中：1. 政府专项债券资金 48,200.00 万元 | | |
| | 2. 其他财政拨款资金 12,160.00 万元 | | |
| | 3. 自有资金 0.00 万元 | | |

| | | | | | |
|------|--|----------|---------------------------------|---|---|
| 总体目标 | 计划发行政府专项债券融资 48,200.00 万元，到期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期总体目标成本精确性 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。 | | | | |
| 绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 | 分值权重（90） |
| | 成本指标 | 经济成本指标 | 指标 1: 成本节约率 | 完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率,用以反映和考核项目的成本节约程度。 | ①建设成本节约率=[（计划建设成本-实际建设成本）/计划建设成本]×100%。 实际建设成本：项目实施单位如期、保质、保量建成项目实际所耗费的支出（考虑债券资金闲置因素），一般以中标价为基数测算。计划建设成本：项目实施单位为建成项目计划安排的支出，一般以招标价为基数测算。 ②运营成本节约率=[（计划运营成本-实际运营成本）/计划运营成本]×100%。 实际运营成本：项目运营期间按照既定质量标准提供公共产品或服务实际耗费的支出。 计划运营成本：项目运营期间按照既定质量标准提供公共产品或服务计划安排的支出，一般以实施方案为准。成本节约率≥0 得 6 分，成本节约率<0 不得分 |
| | | 社会成本指标 | 指标 1: 合理控制成本 | 60,360.00 万元 | 实施单位控制各环节成本，保证项目总成本控制在概算总投资内。 总成本小于或等于概算总投资，得 6 分；大于概算总投资但不超过 120%，得 3 分，大于概算总投资 120%，不得分。 |
| | | 生态环境成本指标 | 指标 1: 项目建设、运行过程中，建设、垃圾及污水处理及时妥当 | 是 | 垃圾、污水处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分。此项权重 6 分。 |
| | | | 指标 2: 项目建设是否体现绿色节能环保理念 | 是 | 项目体现绿色节能环保理念，达到规划目标得满分，否则不得分。此项权重 6 分。 |
| | | | 指标 3: 区域环境改善 | 是 | 区域环境得到改善，达到此项要求满分，否则不得分。此项权重 6 分 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 指标 1: 项目建设内容 | 本次棚户区改造占地面积约 550 亩，拆迁户数 670 户，拆迁改造面积 13.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行 | 1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 6 分； 2、基本按设计要求完成任务，得 3 分； 3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。 |

| | | | | | |
|------|--------|---------------------------------|------------------|---|-------------------------|
| | | | | 安置,安置房占地面积约 120.6 亩,建筑面积约 16.08 万平方米。 | |
| | 质量指标 | 指标 1: 项目验收合格率 | 100% | 实施单位、施工单位按工程质量管理规范施工,保证工程质量,保障项目验收合格。质量达标率为 100%得 6 分;大于等于 90%小于 100%得 5 分;大于等于 80%小于 90%得 4 分;大于等于 70%小于 80%得 3 分;小于 70%不得分。 | |
| | 时效指标 | 指标 1: 按时完成建设 | 2026 年完成建设 | 完成及时率=[(计划完成时间—实际完成时间)/计划完成时间]×100%。及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分,影响总进度的按比例计分。此项权重 6 分。 | |
| 效益指标 | 经济效益指标 | 指标 1: 本息覆盖倍数 | 本息覆盖率 1.2 倍以上 | 预期带来经济效益良好 5-6 分,预期带来收入增加效果一般 3-4 分,预期带来收入增加效果很差 0-2 分。 | |
| | 社会效益指标 | 指标 1: 是否带动直接或间接就业增长 | 是 | 就业增长情况得到改善,根据调查结果评分。此项权重 6 分。 | |
| | | 指标 2: 配套环境是否得到一定改善 | 是 | 配套环境得到改善,根据调查结果评分。此项权重 6 分。 | |
| | 生态效益指标 | 指标 1: 项目建设、运行过程中,建设、垃圾及污水处理及时妥当 | 是 | 垃圾、污水处理得当,达到规划目标得满分,否则不得分。此项权重 6 分。 | |
| | | 指标 2: 项目建设是否体现绿色节能环保理念 | 是 | 项目体现绿色节能环保理念,达到规划目标得满分,否则不得分。此项权重 6 分。 | |
| | | 指标 3: 区域环境改善 | 是 | 区域环境得到改善,达到此项要求满分,否则不得分。此项权重 6 分 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众对项目建设及运行满意程度 | ≥90% | 满意度指标满分 6 分,根据社会调查结果评分。 |

2. 审核情况

绩效目标已报灵璧县住房和城乡建设局审核和灵璧县财政局审定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 项目合规情况

（1）2022 年 11 月 11 日，灵璧县发展改革委员会出具《关于灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目建议书的批复》（灵发改审批〔2022〕126 号），同意该项目立项（项目代码为：2211-341323-04-05-204856）。

（2）2022 年 12 月 9 日，灵璧县发展改革委员会出具《关于灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目可行性研究报告的批复》（灵发改审批〔2022〕133 号），原则同意项目可行性研究报告。

（3）2024 年 8 月 19 日，灵璧县住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（施工许可证项目名称：灵璧县建投古运河畔项目；编号：341323202408190101），本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2. 项目投资估算

根据立项批复，本项目总投资为 60,360.00 万元，投资构成详见下表：

投资算概算表（单位：万元）

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程 | 设备工程 | 安装工程 | 其他费用 | 合计 (万元) | 经济技术指标 | | |
|-------|-------------|----------|--------|---------|-----------|------------|--------|--------|-------|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 工程建设费用 | 22688.08 | 482.40 | 5759.86 | 29,297.79 | 58228.13 | | | |
| 1 | 安置房建设费用 | 22688.08 | 482.40 | 5759.86 | 25197.39 | 54,127.73 | | | |
| 1.1 | 安置房工程费用 | 22688.08 | 482.40 | 5759.86 | 0.00 | 28930.34 | | | |
| 1.1.1 | 安置房建设主体工程 | 22512.00 | 482.40 | 4341.60 | | 27336.00 | m² | 160800 | 1700 |
| 1.1.2 | 安置房室外配套工程 | 176.08 | 0.00 | 1418.26 | 0.00 | 1594.34 | | | |
| (1) | 道路、广场 | | | 458.28 | | 458.28 | m² | 30552 | 150 |
| (2) | 绿化工程 | | | 196.98 | | 196.98 | m² | 28140 | 70 |
| (3) | 室外供电工程 | | | 528.23 | | 528.23 | m² | 58692 | 90 |
| (4) | 室外给排水 | | | 234.77 | | 234.77 | m² | 58692 | 40 |
| (5) | 其他附属工程 | 176.08 | | | | 176.08 | m² | 58692 | 30 |
| 1.2 | 安置房工程建设其他费用 | | | | 25197.39 | 25197.39 | | | |
| 1.2.1 | 建设管理费 | | | | 116.58 | 116.58 | | | |
| 1.2.2 | 临时设施费 | | | | 86.79 | 86.79 | | | |
| 1.2.3 | 工程勘察设计费 | | | | 457.10 | 457.10 | | | |
| 1.2.4 | 工程监理费 | | | | 190.85 | 190.85 | | | |
| 1.2.5 | 施工图审查费 | | | | 36.57 | 36.57 | | | |
| 1.2.6 | 工程造价咨询费 | | | | 43.40 | 43.40 | | | |
| 1.2.7 | 项目前期咨询费 | | | | 5.00 | 5.00 | | | |
| 1.2.8 | 安置房土地费 | | | | 24261.10 | 24261.10 | 亩 | 120.6 | |
| 2 | 征迁补偿费用 | | | | 4100.40 | 4100.40 | 万m² | 13.4 | |
| 二 | 房屋拆迁实施费 | | | | 670.00 | 670.00 | 万m² | 13.4 | 50.00 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 811.17 | 811.17 | | 一+二 | 1.4% |
| 四 | 建设期利息 | | | | 650.7 | 650.7 | | | |
| 五 | 总投资合计 | 22688.08 | 482.40 | 5759.86 | 31429.66 | 60360.00 | | | |

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

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 | 自有资金 | 专项债券 | 市场化融资 |
| 60,360.00 | 12,160.00 | | | 48,200.00 | |
| 占总投资比例（%） | 20.15% | | | 79.85% | |

资本金安排情况：出资人为灵璧县住房和城乡建设局，出资方式为货币，资金来源为财政资金，计划 2025 年到位 1,000.00 万元，计划 2026 年到位 11,160.00 万元。

2. 项目分年度融资情况

| 合计 | 2025 年 | | 2026 年 | |
|----|-----------|----|-----------|----|
| | 发行金额 | 期限 | 发行金额 | 期限 |
| | 24,100.00 | 5 | 24,100.00 | 5 |

计划 2025 年发行 24,100.00 万元，计划 2026 年发行 24,100.00 万元。

3. 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

| 项目 | | 合计 | 2025 年 | 2026 年 |
|--------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 项目总投资 | | 60,360.00 | 25,100.00 | 35,260.00 |
| 建设投资 | | 59,709.30 | 25,100.00 | 34,609.30 |
| 建设期利息 | | 650.70 | | 650.70 |
| 资金筹措 | | 60,360.00 | 25,100.00 | 35,260.00 |
| 资本金 | 通过财政预算安排 | 12,160.00 | 1,000.00 | 11,160.00 |
| | 专项债券用于资本金部分 | | | |
| | 自有资金 | | | |
| 专项债券本金 | | 48,200.00 | 24,100.00 | 24,100.00 |
| 市场化融资 | | | | |

计划 2025 年投入 25,100.00 万元，计划 2026 年投入 35,260.00 万元。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

(1) 项目收入来源及测算依据

项目运营期从 2027 年开始，至 2031 年结束。项目主要收入来源于土地出让收入。

(2) 项目收入预测

1) 土地出让收入

① 土地市场情况

2022 年至 2024 年，项目地块临近或情况相近宗地出让情况详见下图

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目周边土地出让情况表

| 序号 | 供地方式 | 地块 | 区位 | 土地面积（亩） | 中标总价（万元） | 出让日期 | 用途 |
|------------|------|------------------------|---------------------------|----------|-----------|-----------|----|
| 1 | 拍卖 | 2022-7（丽景花园 B 区地块 A） | 凌山东侧、唐河路南侧、闫河路北侧 | 89.8905 | 18517.443 | 2022.6.10 | 商住 |
| 2 | 拍卖 | 2022-8（丽景花园 B 区地块 B） | 薄山路西侧、唐河路南侧、闫河路北侧 | 94.356 | 19437.336 | 2022.6.10 | 商住 |
| 3 | 拍卖 | 2022-11（闫河路小学北侧地块剩余用地） | 平山东侧、闫河路北侧 | 36.507 | 6790.302 | 2022.8.19 | 商住 |
| 4 | 拍卖 | 2023-12（B-07-13 原飞翔学校） | 古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧 | 105.8565 | 20959.587 | 2024.1.26 | 商住 |
| 参考均价（万元/亩） | | | | 201.17 | | | |



② 土地出让价格预测

本次土地出让价格以项目周边同性质市场成交价格作为参考。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等，灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目腾空土地出让价格 2022 年-2024 年平均为 201.17 万元/亩。

土地出让价格预测

单位：万元/亩

| 地块 | 土地性质 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目 | 商住 | 201.17 | 212.09 | 223.61 | 235.75 | 248.55 | 262.05 | 276.28 |

按照 2022 年-2024 年灵璧县 GDP 平均增速与 2025 年政府工作报告预计增速孰低原则预计 2025 年土地价格增速为 5.43%，具体增长率选取如下：

| 序号 | 区、县 | 2022 年 GDP 增速 | 2023 年 GDP 增速 | 2024 年 GDP 增速 | 三年平均 GDP 增速 | 2025 年政府工作报告预计 GDP 增速 | 预计 GDP 增速 |
|----|-----|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------------------|-----------|
| 1 | 灵璧县 | 4.80% | 5.90% | 5.60% | 5.43% | 6.00% | 5.43% |

本项目安置房建设用地通过招拍挂等方式购置获得，不占用项目改造完成后腾空土地指标。项目棚户区改造范围为迎宾大道西侧、解放路北侧、钟灵大道南侧、滨河路东侧，占地面积约 550 亩。根据《灵璧县城市总体规划（2011-2030 年）》，棚户区地块性质主要为居住用地及公共绿地。项目改造完成后，扣除公共绿地等，预计可腾出居住用地约 385.00 亩。以首次融资开始日后第五年开始土地挂牌交易，一年内出让完毕。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测，出让第一年收入=385.00 *276.28 =106,367.80 万元。

预计债券存续期内该项收入总额 106,367.80 万元。

以上总计，项目预测期内总收入为 106,367.80 万元。

明细情况如下表：

项目收入明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | |
|-----|--------|------------|--------|--------|--------|------------|--------|
| | | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
| | 收入 | 106,367.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106,367.80 | 0.00 |
| 1 | 土地出让收入 | 106,367.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106,367.80 | 0.00 |
| 1.1 | 单价（万元） | | | | | 276.28 | |
| 1.2 | 数量（亩） | 385.00 | | | | 385.00 | |

2. 项目成本

（1）项目运营成本

本项目运营成本包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让业务费、城市建设资金、乡村振兴基金、教育基金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金。

1) 国有土地收益基金（土地出让收入 4%）

根据财政部《关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（财综[2006]68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金用于建立国有土地收益基金，主要用于土地收购储备。安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18号）规定，根据我省实际，省政府决定，各市、县政府从缴入地方国库的土地出让收入中，划出 4%—8% 用于建立土地收益基金。灵璧县按照 4% 执行。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*4%=4,254.71 万元。

本项预测期内支出总额为 4,254.71 万元。

2) 农业土地开发资金（4 元/平方米）

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建[2024]174号）规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市（地、州、盟）、县（市、旗）不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定，并将其中不超过 30% 的资金集中到各省、自治区、直辖

市及计划单列市使用。从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在城镇等别，灵璧县市区属于第六类标准参照 20 元/m²）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%，灵璧县按照 20%），则灵璧县农业土地开发资金划缴标准为 4 元/平方米。本项目改造完成后预计可出让土地为 385.00 亩。

本项目出让第一年该项成本=385.00*666.67*4/10000=102.67 万元。

本项预测期内支出总额为 102.67 万元。

3) 土地出让业务费（土地出让收入 2%）

根据安徽省财政厅《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》（财综字[1995]326 号）规定，按土地出让总收入的 2%计提土地出让相关业务费。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*2%=2,127.36 万元。

本项预测期内支出总额为 2,127.36 万元。

4) 城市建设资金（土地出让收入 5%）

根据安徽省交通运输厅、安徽省财政厅《关于规范市级交通投资公司运作有关问题的通知》（皖交财[2012]272 号）规定，按土地出让收入 5%计提城市建设资金作为县交通投资公司还款来源。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*5%=5,318.39 万元。

本项预测期内支出总额为 5,318.39 万元。

5) 乡村振兴基金（土地出让收入 2%）

根据安徽省财政厅发布的《省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》（皖财农[2022]939 号），省级财政按 2%的比例统筹市县土地出让收入，专项用于乡村振兴。

本项目出让第一年该项成本= $106,367.80 \times 2\% = 2,127.36$ 万元。

本项预测期内支出总额为 2,127.36 万元。

6) 教育基金（土地出让收益 10%）

根据安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办[2015]9 号）规定，按照土地出让收益的 10%计提教育基金。土地出让收益=土地出让收入-（国有土地收益基金+农业土地开发资金+土地出让业务费+城市建设资金+乡村振兴基金），出让第一年土地出让收益= $106,367.80 - (4,254.71 + 102.67 + 2,127.36 + 5,318.39 + 2,127.36) = 92,437.31$ 万元。

本项目出让第一年该项成本= $92,437.31 \times 10\% = 9,243.73$ 万元。

本项预测期内支出总额为 9,243.73 万元。

7) 农田水利建设资金（土地出让收益 10%）

根据安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办[2015]9 号）规定，按照土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金。土地出让收益=土地出让收入-（国有土地收益基金+农业土地开发资金+土地出让业务费+城市建设资金+乡村振兴基金），出让第一年土地出让收益= $106,367.80 - (4,254.71 + 102.67 + 2,127.36 + 5,318.39 + 2,127.36) = 92,437.31$ 万元。

本项目出让第一年该项成本= $92,437.31 \times 10\% = 9,243.73$ 万元。

本项预测期内支出总额为 9,243.73 万元。

8) 保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 5%的比例安排资金。本项目按照 5%计提。土地出让收益=土地出让收入-（国有土地收益基金+农业土地开发资金+土地出让业务费+城市建设资金+乡村振兴基金），出让第一年土地出让收益=106,367.80-（4,254.71+102.67+2,127.36 +5,318.39 +2,127.36）=92,437.31 万元。

本项目出让第一年该项成本=92,437.31*5%=4,834.60 万元。

本项预测期内支出总额为 4,834.60 万元。

从土地出让收入中计提的 各项费用 and 标准

按照国家和省相关管理规定，结合专项债券专项审计要求，对从土地出让收入中计提的各项费用、标准进行了整理。

1. 国有土地收益基金（土地出让收入 4%）

文件依据：财政部《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综【2006】68号）规定，由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办【2007】18号）规定，根据我省实际，省政府决定，各市、县政府从缴入地方国库的土地出让收入中，划出 4%—8% 用于建立土地收益基金。我区按照 4% 执行。

2. 教育资金（土地出让收益 10%）

文件依据：安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办【2015】9号）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，

也可以用于上述农田水利设施的日常维护支出，但不得用于人员经费、公用经费等经常性开支。

4. 农业土地开发资金（4 元/m²）

文件依据：财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）规定，第三条土地出让金用于农业土地开发的比列，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市（地、州、盟）、县（市、旗）不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定，并将其中不超过 30% 的资金集中到各省、自治区、直辖市及计划单列市使用。第四条本办法所称土地出让平均纯收益标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。由财政部、国土资源部根据全国城镇土地等别、城镇土地级别、基准地价水平、建设用地供求状况、社会经济发展水平等情况制定、联合发布，并根据土地市场价格变动情况适时调整。第五条用于农业土地开发的土地出让金纳入财政预算，实行专项管理。财政部门应分别对农业土地开发资金实行专账核算，按规定的标准和用途足额划缴及使用，不得截留、坐支和挪用，并实行社会公示制度。第七条从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在城镇等别我县市区属于第六类标准参照 20 元/m²）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列。

根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。计提的教育资金，暂不实施省级统筹。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村（含县镇，下同）学前教育、义务教育和高中阶段（以下简称农村基础教育）学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出，具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见的费用等。教育资金不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。

3. 农田水利建设资金（土地出让收益 10%）

文件依据：安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办【2015】9号）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到 2% 的政策不再执行。市、县计提的农田水利建设资金，中央按 20% 实行统筹、省级按 30% 实行统筹。留市县级的农田水利建设资金，实行专款专用，主要用于农田水利设施建设，并重点向粮食主产区倾斜。具体使用范围包括：小型农田水利设施、田间工程和灌区末级渠系的新建、修复、续建、配套、改造；山丘区小水窖、小水池、小塘坝、小泵站、小水渠等“五小水利”工程建设；发展节水灌溉，推广渠道防渗、管道输水、喷灌滴灌等技术；牧区农田水利建设。同时，

第八条本办法所称的农业土地开发主要包括：土地整理和复垦、宜农未利用地的开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

5. 土地出让业务费（土地出让收入 2%）

文件依据：安徽省财政厅《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》（财综字【1995】326号）规定，按土地出让总收入的 2% 计提土地出让相关业务费。

6. 保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）

文件依据：（1）财政部、住建部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综【2011】41号）规定：市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 5% 的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关

资金需要的市县，可以根据当地实际情况，进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

7. 城市建设资金（土地出让收入 5%）

文件依据：安徽省交通运输厅、安徽省财政厅《关于规范市级交通投资公司运作有关问题的通知》（皖交财【2012】272 号）规定，按土地出让收入 5%计提城市建设资金作为区交通投资公司还款来源。

8. 乡村振兴基金费用（土地出让收入 2%）

文件依据：按照国家和省相关管理规定，执行的政策为安徽省财政厅发布的《省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》（皖财农【2022】939 号），安徽省省级统筹乡村振兴基金的扣除标准如下：

扣除比例：省级财政按 2%的比例统筹市县土地出让收入，专项用于乡村振兴。具体统筹口径为预算科目“103014801 土地出让价款收入”。



9) 运营支出总额

项目运营成本支出总额为 37,252.55 万元。

(2) 利息费用

利息费用按照利率 2.70% 估算，利息费用为 48,200.00 * 2.70% * 5 = 6,507.00 万元，其中，建设期利息 650.70 万元、运营期利息 5,856.30 万元。

以上项目，项目总成本合计为 43,759.55 万元。

项目总成本明细情况见下表:

项目总成本明细表

单位: 万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | |
|-----|----------------------|-----------|--------|--------|----------|----------|----------|-----------|--------|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
| 1 | 项目运营成本 | 37,252.55 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 37,252.55 | 0.00 |
| 1.1 | 国有土地收益基金: 土地出让收入*4% | 4,254.71 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,254.71 | 0.00 |
| 1.2 | 农业土地开发资金: 4 元/m² | 102.67 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 102.67 | 0.00 |
| 1.3 | 土地出让业务费: 土地出让收入 2% | 2,127.36 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,127.36 | 0.00 |
| 1.4 | 城市建设资金: 土地出让收入 5% | 5,318.39 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5,318.39 | 0.00 |
| 1.5 | 乡村振兴基金: 土地出让收入*2% | 2,127.36 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,127.36 | 0.00 |
| 1.6 | 教育基金: 土地出让收益 10% | 9,243.73 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9,243.73 | 0.00 |
| 1.7 | 农田水利建设资金: 土地出让收益 10% | 9,243.73 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9,243.73 | 0.00 |
| 1.8 | 保障性住房建设资金: 土地出让收益 5% | 4,834.60 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,834.60 | 0.00 |
| 2 | 利息费用 | 6,507.00 | 0.00 | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 650.70 |
| 3 | 项目总成本 | 43,759.55 | 0.00 | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 38,553.95 | 650.70 |

3. 相关税费

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，本项目是棚户区拆迁改造工程，属于民生工程。按照《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定，对城市棚户区改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等实行税收减免政策。本项目不提取法定盈余公积金与公益金。项目土地出让收入该地段收入为政府通过招拍挂的方式出让取得的国有土地使用权取得的收入，用于地方民生工程建设，此不计取所得税。

4. 项目可偿债收益

经营期总收入 106,367.80 万元，扣除相关运营成本、税费，项目收益为 69,115.25 万元。详见下表：

项目收益明细表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 运营期 | | | | |
|---------|------------|--------|--------|--------|------------|--------|
| | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
| 项目收入 | 106,367.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106,367.80 | 0.00 |
| 项目运营成本 | 37,252.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 37,252.55 | 0.00 |
| 项目可偿债收益 | 69,115.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 69,115.25 | 0.00 |

（二）债务还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

本项目总投资 60,360.00 万元，申请发行专项债券 48,200.00 万元，财政资金 12,160.00 万元。假设融资利率 2.70%，期限为 5 年，债券存续期内，本年新增不支付利息，满一年付息一次，到期一次性还本。

偿债计划表

单位：万元

| 年度 | | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计(含发行费用) |
|-----|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------------|
| 建设期 | 2025 年 | 0.00 | 24,100.00 | | 24,100.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 2026 年 | 24,100.00 | 24,100.00 | | 48,200.00 | 650.70 | 650.70 |
| 运营期 | 2027 年 | 48,200.00 | | | 48,200.00 | 1,301.40 | 1,301.40 |
| | 2028 年 | 48,200.00 | | | 48,200.00 | 1,301.40 | 1,301.40 |
| | 2029 年 | 48,200.00 | | | 48,200.00 | 1,301.40 | 1,301.40 |
| | 2030 年 | 48,200.00 | | 24,100.00 | 24,100.00 | 1,301.40 | 25,401.40 |
| | 2031 年 | 24,100.00 | | 24,100.00 | 0.00 | 650.70 | 24,750.70 |
| 合计 | | | 48,200.00 | 48,200.00 | | 6,507.00 | 54,707.00 |

预测收入在达到固定收入 100%的情况下的覆盖倍数

单位（万元）

| 序号 | 年度 | 建设期 | | 运营期 | | | | | 合计 |
|----|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | |
| 一 | 现金流入 | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金流入 | 1,000.00 | 11,160.00 | | | | | | 12,160.00 |
| 2 | 债券资金流入 | 24,100.00 | 24,100.00 | | | | | | 48,200.00 |
| 3 | 其他资金流入 | | | | | | | | |
| 4 | 项目收入 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106,367.80 | 0.00 | 106,367.80 |
| 小计 | 现金流入总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106,367.80 | 0.00 | 166,727.80 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | | | 0.00 |
| 1 | 建设期支出 | 25,100.00 | 34,609.30 | | | | | | 59,709.30 |
| 2 | 项目运营成本 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 37,252.55 | 0.00 | 37,252.55 |
| 3 | 税费 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 债券还本付息 (含发行费用) | 0.00 | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 25,401.40 | 24,750.70 | 54,707.00 |
| 小计 | 现金流出总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 62,653.95 | 24,750.70 | 151,668.85 |
| 三 | 现金净流量 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 43,713.85 | -24,750.70 | 15,058.95 |
| 1 | 当年现金净流入 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 43,713.85 | -24,750.70 | 15,058.95 |
| 2 | 期末累计现金结 存额 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -2,602.80 | -3,904.20 | 39,809.65 | 15,058.95 | |
| | | 平均偿债覆盖率 | | | | | | | 1.26 |

预测收入在达到固定收入 90%的情况下的覆盖倍数

单位（万元）

| 序号 | 年度 | 建设期 | | 运营期 | | | | | 合计 |
|----|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | |
| 一 | 现金流入 | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金流入 | 1,000.00 | 11,160.00 | | | | | | 12,160.00 |
| 2 | 债券资金流入 | 24,100.00 | 24,100.00 | | | | | | 48,200.00 |
| 3 | 其他资金流入 | | | | | | | | |
| 4 | 项目收入 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 95,731.02 | 0.00 | 95,731.02 |
| 小计 | 现金流入总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 95,731.02 | 0.00 | 156,091.02 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | | | |
| 1 | 建设期支出 | 25,100.00 | 34,609.30 | | | | | | 59,709.30 |
| 2 | 项目运营成本 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33,527.30 | 0.00 | 33,527.30 |
| 3 | 税费 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 债券还本付息 (含发行费用) | 0.00 | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 25,401.40 | 24,750.70 | 54,707.00 |
| 小计 | 现金流出总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 58,928.70 | 24,750.70 | 147,943.60 |
| 三 | 现金净流量 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 36,802.32 | -24,750.70 | 8,147.42 |
| 1 | 当年现金净流入 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 36,802.32 | -24,750.70 | 8,147.42 |
| 2 | 期末累计现金结 存额 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -2,602.80 | -3,904.20 | 32,898.12 | 8,147.42 | |
| | 平均偿债覆盖率 | | | | | | | | 1.14 |

预测收入在达到固定收入 80%的情况下的覆盖倍数

单位（万元）

| 序号 | 年度 | 建设期 | | 运营期 | | | | | 合计 |
|----|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | |
| 一 | 现金流入 | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金流入 | 1,000.00 | 11,160.00 | | | | | | 12,160.00 |
| 2 | 债券资金流入 | 24,100.00 | 24,100.00 | | | | | | 48,200.00 |
| 3 | 其他资金流入 | | | | | | | | |
| 4 | 项目收入 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 85,094.24 | 0.00 | 85,094.24 |
| 小计 | 现金流入总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 85,094.24 | 0.00 | 145,454.24 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | | | |
| 1 | 建设期支出 | 25,100.00 | 34,609.30 | | | | | | 59,709.30 |
| 2 | 项目运营成本 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29,802.04 | 0.00 | 29,802.04 |
| 3 | 税费 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 债券还本付息 (含发行费用) | 0.00 | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 25,401.40 | 24,750.70 | 54,707.00 |
| 小计 | 现金流出总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 55,203.44 | 24,750.70 | 144,218.34 |
| 三 | 现金净流量 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 29,890.80 | -24,750.70 | 1,235.90 |
| 1 | 当年现金净流入 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 29,890.80 | -24,750.70 | 1,235.90 |
| 2 | 期末累计现金结 存额 | 0.00 | 0.00 | -1,301.40 | -2,602.80 | -3,904.20 | 25,986.60 | 1,235.90 | |
| | | 平均偿债覆盖率 | | | | | | | 1.01 |

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 |
|-----------|-----------|
| 专项债券本金总额 | 48,200.00 |
| 专项债券利息总额 | 6,507.00 |
| 专项债券本息总额 | 54,707.00 |
| 市场化融资本金总额 | |
| 市场化融资利息总额 | |
| 市场化融资本息总额 | |
| 总债务本金 | 48,200.00 |
| 总债务利息 | 6,507.00 |
| 总债务本息 | 54,707.00 |

（三）偿债指标计算

| 序号 | 计算指标(A/B) | A | B | C(=A/B) |
|----|---------------------------|-----------|-----------|---------|
| 1 | 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资 | 69,115.25 | 60,360.00 | 1.15 |
| 2 | 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息 | 69,115.25 | 54,707.00 | 1.26 |
| 3 | 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金 | 69,115.25 | 48,200.00 | 1.43 |
| 4 | 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息 | 69,115.25 | 54,707.00 | 1.26 |
| 5 | 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金 | 69,115.25 | 48,200.00 | 1.43 |

（四）资金测算平衡情况

项目收益为 69,115.25 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资自求平衡表

单位：万元

| 年份 | | 项目收入 | 项目运营成本 | 相关税费 | 项目收益 | 还本付息（含发行费用） | 覆盖倍数 |
|-----|--------|------------|-----------|------|----------|-------------|------|
| 建设期 | 2025 年 | | | | | 0.00 | 1.26 |
| | 2026 年 | | | | | 650.70 | |
| 运营期 | 2027 年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,301.40 | |
| | 2028 年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,301.40 | |
| | 2029 年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,301.40 | |
| | 2030 年 | 106,367.80 | 37,252.55 | 0.00 | 69115.25 | 25,401.40 | |
| | 2031 年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 24,750.70 | |
| 合计 | | 106,367.80 | 37,252.55 | 0.00 | 69115.25 | 54,707.00 | |

资金测算平衡情况表

单位（万元）

| 序号 | 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 |
|-------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 一 | 现金流入 | | | | | | | | |
| 1 | 资本金流入 | 1,000.00 | 11,160.00 | | | | | | 12,160.00 |
| 1.1 | 财政预算资金流入 | 1,000.00 | 11,160.00 | | | | | | 12,160.00 |
| 1.2 | 其他来源（自有资金等） | | | | | | | | |
| 2 | 债务资金流入 | 24,100.00 | 24,100.00 | | | | | | 48,200.00 |
| 2.1 | 专项债券资金流入 | 24,100.00 | 24,100.00 | | | | | | 48,200.00 |
| 3 | 项目收入流入 | | | | | | 106,367.80 | | 106,367.80 |
| 3.1 | 政府性基金收入流入 | | | | | | | | |
| 3.2 | 专项收入流入 | | | | | | 106,367.80 | | 106,367.80 |
| 小计 | 现金流入总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | | | | 106,367.80 | | 166,727.80 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资流出 | 25,100.00 | 34,609.30 | | | | | | 59,709.30 |
| 2 | 运营成本支出 | | | | | | 37,252.55 | | 37,252.55 |
| 3 | 相关税费 | | | | | | | | |
| 4 | 债务还本付息 | | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 25,401.40 | 24,750.70 | 54,707.00 |
| 4.1 | 专项债券还本付息 | | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 25,401.40 | 24,750.70 | 54,707.00 |
| 4.1.1 | 专项债券还本 | | | | | | 24,100.00 | 24,100.00 | 48,200.00 |
| 4.1.2 | 专项债券利息 | | 650.70 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 650.70 | 6,507.00 |
| 小计 | 现金流出总额 | 25,100.00 | 35,260.00 | 1,301.40 | 1,301.40 | 1,301.40 | 62,653.95 | 24,750.70 | 151,668.85 |
| 三 | 现金净流量 | | | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 43,713.85 | -24,750.70 | 15,058.95 |
| 1 | 当年现金净流入 | | | -1,301.40 | -1,301.40 | -1,301.40 | 43,713.85 | -24,750.70 | 15,058.95 |
| 2 | 期末累计现金结存额 | | | -1,301.40 | -2,602.80 | -3,904.20 | 39,809.65 | 15,058.95 | |

六、风险管理方案

（一）风险评估情况

1. 财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、市场的拓展迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。

2. 工程项目管理方面的风险

（1）建设环境风险

项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

（2）工程监管风险

监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

（3）外部协作条件风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

（4）发生工程事故的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（5）工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

3. 项目运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

（3）人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

（4）管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

4. 影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

（2）利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）流动性风险

本项目发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本项目发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）风险控制措施

这些都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段实施单位将主要通过以下几点策略规避风险：

1. 财务风险方面的应对措施

为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方案将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

2. 工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

(2) 全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

(3) 加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

(4) 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范，并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作。

3. 运营方面的应对措施

(1) 在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

(2) 加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

(3) 财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

4. 融资平衡结果方面的应对措施

(1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（2）加强项目管理、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；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。

（3）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

（三）敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

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 | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | 80% | 90% | 100% |
| 经营净收益 | 55,292.20 | 62,203.72 | 69,115.25 |
| 偿债资金合计 | 48,200.00 | 48,200.00 | 48,200.00 |
| 债券还本付息额 | 54,707.00 | 54,707.00 | 54,707.00 |
| 资本金偿还建设期利息 | 650.70 | 650.70 | 650.70 |
| 经营收入偿还的债券本息额 | 54,056.30 | 54,056.30 | 54,056.30 |
| 债券本息覆盖率 | 1.01 | 1.14 | 1.26 |

七、还款保障措施

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。

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。

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。

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。

（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. 财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2. 债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3. 发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

4. 审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5. 地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6. 人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7. 当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8. 其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

（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、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。

（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

上级财政局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。

八、投资者保护措施

（一）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

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。根据《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），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

（二）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，项目未来运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的本金和利息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现现金流入，扣除项目运营成本后，本项目可以达到资金平衡，运营收益足够覆盖本项目融资成本，实现偿债来源与融资自求平衡。

（三）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。

（四）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

建立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。

（五）最终保障措施

按《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过条件投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹资资金偿还债务。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。

九、资金管理方案

为规范地方政府专项债券资金管理，提高资金使用效益，特制定以下管理方案。

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门负责专项债券资金的年度支付计划安排；负责对专项债券资金建设项目的建设情况动态监管；对建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织建设项目的竣工验收。

本项目的建设单位需向财政局和上级主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、上级主管部门的要求提供项目有关资料；对其提供的专项债券资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用专项资金，做到专款专用；按时、足额偿还专项债券资金本息；按要求向上级主管部门、财政部门、审计部门和专项债券资金存管银

行报送债券资金建设项目进度说明等。财政部门负责对债券资金建设项目的实施情况评审；对债券资金账户进行监督；负责协调债券资金按时偿还本息。审计部门负责对募集资金建设项目进行审计监：负责对募集资金使用进行审计监督。

（二）预算管理

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纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。增加专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。专项债券还本支出应当根据当年到期专项债务规模、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。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。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、专项债券对应项目收入应当按照《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。年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（三）资金使用

财政部门、项目主管部门和项目实施单位应加强对专项债券项目收支预算执行管理，按照相关要求做好债券资金拨付使用。专项债券资金下达后，原则上拨付到各项目实施单位。各项目实施单位严格按

照项目编制的实施方案内容，依据工程进度和合同约定，依法合规使用资金。项目主管部门和项目实施单位要加快项目建设进度和专项债券资金支付进度。专项债券发行完成前，对已入库并提前告知额度、列入当年发行计划的项目，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。项目主管部门和项目实施单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。

（四）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于企业财政资金，建设单位严格按资金需求进度及时进行筹集。该部分资金根据项目建设情况于建设期分别到位。

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；确保资金安全，收入管理规范。

（五）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。项目实施单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

实施单位将参照《政府性债务管理办法》文件要求：将债券收支使用情况等相关资料报同级财政部门，与财政预算调整方案一并向同级政府和人大常委会报告。同时结合自身能力，按照优先还款、确保续建、保障新建的先后顺序编制项目实施、项目融资和平衡的债务收支计划，每年12月底前将计划报市政府性债务管理领导小组办公室。市政府性债务管理领导小组办公室根据财力状况、债务风险指标、债

务结构、债务期限、债务成本等因素，对市属平台公司年度计划进行研究审定后，汇总提交市政府性债务管理领导小组批准。

针对于本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目实施单位还款责任。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目实施单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目实施单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对于项目运营成本：项目实施单位应严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

（六）债券资金实行专账管理

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定：专项债券项目实施单位需在设立债券资金专账，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转核算，确保资金安全，收支管理规范。

（七）还本付息管理

灵璧县住房和城乡建设局应切实做好专项债券还本付息管理。灵璧县住房和城乡建设局每年末将专项债利息缴入财政部门指定账户。专项债对应的项目，从运营期起，根据灵璧县财政局的还款通知，将

项目收入缴入财政部门指定的账户。

（八）资产管理

1、项目资产

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期

项目专项债资产登记表

| 资产类型 | 数量 | 预估价值 (万元) | 权益归属 | 资产持有单位 | 收入项目 | 财政上缴比例 |
|--|--|--------------|-------------|-------------|---------|--------|
| 棚户区改造工程 | 本次棚户区改造占地面积约550亩,拆迁户数670户,拆迁改造面积13.4万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置,安置房占地面积约120.6亩,建筑面积约16.08万平方米。 | 60,360.00 | 灵璧县住房和城乡建设局 | 灵璧县住房和城乡建设局 | 土地出让收入。 | / |
| 备注: 所有资产由灵璧县住房和城乡建设局统一实施产权登记管理,会计核算、收益收缴等工作。 | | | | | | |

本项目建成后,形成的资产主要为安置房,道路、广场、绿地、供电设施、排水管网等配套设施。资产权益归属及资产持有单位均为灵璧县住房和城乡建设局(项目单位)。项目单位可直接支配专项债形成的资产,同时负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

本项目建成后资产收入项目包括土地出让收入，均由项目单位即灵璧县住房和城乡建设局收取和安排，收益无需上缴财政。

2. 资产管理

（1）项目单位：未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

（2）主管部门：项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营。在债券存续期间，项目主管部门将会定期对项目资产进行检查和盘点，在本项目全部债券还本付息完成前，确保项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（3）财政部门：财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（九）资金预算绩效管理

灵璧县财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号文）文件之规定：将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，将绩效目标管理融入部门预算编制流程，各预算单位在编制部门预算时应编制科学、清晰、便于考核的绩效目标，力求做到绩效目标与预算编制同步申同步审核、同步批复的“三个同步”。着力扩大绩效评价范围和规模，逐步实现覆盖所有预算部门、覆盖各类财政资金的“两个覆盖”。健全预算部门

自评、财政重点评价、第三方评价“三位一体”的绩效评价体系，推进绩效评价工作规范化。

加强项目绩效评价，绩效评价结果作为完善专项资金政策、专项资金预算安排、资金分配等重要依据。将绩效评价和预算编制相结合，绩效评价结果作为预算安排、改进预算管理及资金分配的重要参考依据。对资金管理制度不健全、无责任落实机制、无项目资金支出台账、审计发现突出问题的，要根据绩效评价结果，采取暂缓拨付资金、减少预算安排、撤销调整项目、移交纪检监察机关等方式严格依法依规处理，促进财政资金高效使用。

财政部门按规定对专项资金管理实施监督，保障专项资金安全规范有效使用。有关部门按规定加强专项资金使用的监督检查，对发现的问题及时制定整改措施并尽促落实

（十）专项债券资金的监督

本项目专项债券资金应纳入财政监督和审计监督范围，对专项债券资金实行定期轮审制度，实现专项债券资金立项、审核、分配、使用、绩效情况全程监督。

财政部门 and 主管部门承担专项债券资金管理制度建设责任，主管部门承担资金管理制度细化分解责任，财政资金使用部门承担资金管理制度执行落实责任，财政部门 and 审计部门承担资金管理制度监督责任，监察机关承担资金管理制度执行过程中违规违纪行为的执纪问责责任。将财政资金制度建设和执行情况纳入领导班子和领导干部综合考核评价体系，突出财政资金制度建设和执行责任的考核管理，做到

全流程、全层级、全领域考核。

（十一）专项债券资金管理保障措施

项目实施单位要按照“一个(类)专项，一个办法”的要求，分项(分类)制定并不断完善专项资金管理办法，明确专项资金的绩效目标、使用范围、管理职责、执行期限、分配办法、分配方式、审批程序和监督评价、责任追究等;同时需做好以下几点:

一是强化组织领导，要求实施单位强力推进专项债券资金制度建设，做到用制度管钱、管人、管事、管权;主要负责人要将专项债券资金制度建设作为当前的重点任务，切实加强组织领导，有力有序推进专项债券资金制度建设，确保取得实效。二是强化协调配合，要求财政、审计和监察部门要强化统筹协调，合力推进专项债券资金制度建设。三是强化信息报送:要求实施单位要将专项债券资金管理制度建设情况，风险隐患及防范措施等情况进行分析评估，形成材料报相关主管部门备案。四是强化奖优罚劣:要求建立激励约束机制，对专项债券资金管理制度缺失、执行不严格导致资金管理出现严重问题的，相应收回上级安排的项目资金:对专项债券资金管理制度健全、执行到位、资金绩效较优的，适当统筹安排奖励资金。五是强化细化落实:要求项目实施单位根据相关要求，结合各自工作职责，制定加强专项债券资金管理的具体实施办法，确保专项债券资金管理制度有效落实。

（十二）部门职责

（1）财政部门

财政部门负责专项债券额度管理和预算管理工作;负责具体编制

政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准；组织做好债券发行、还本付息等工作，并按照专项债务风险防控项目主管部门负责督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；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，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息；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。

（2）发展改革部门

发展改革部门负责牵头做好地方政府专项债券项目谋划储备，建立项目储备库并实行动态管理。其中，市发展改革委在指导县(市)区、市经开区、市高新区做好项目谋划储备的同时，审核汇总全市谋划储备项目。负责地方政府专项债券项目建议书、可行性研究报告和审批权限内项目的初步设计审查批复工作。会同项目主管部门审核申报发债项目的用地、环评等必要前期资料。会同财政部门督促加快专项债券项目建设，适时监控发债项目实施情况等。

（3）项目主管部门职责

项目主管部门职责组织项目单位做好专项债券项目谋划储备与申报工作，督促加快项目前期工作推进，审核项目单位编制的项目实施方案(含项目收益与融资平衡方案)等申报资料，确保项目实施方案的科学性合理性和可行性。指导、督促项目单位在确保工程质量和资金

安全的前提下加快项目建设和专项债券资金支出进度。指导、督促项目单位加强对专项债券资金使用、发债项目运营收入、运营成本和项目资产等的规范管理:不定期组织核查专项债券资金使用、项目运营收入、运营成本和项目资产等。督促项目单位及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入。指导、督促项目单位按要求做好专项债券项目绩效评价及时做好专项债券项目信息公开。

(4) 项目实施单位

项目实施单位承担专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。建立健全项目内控管理和财务管理制度,规范财务管理,确保专项债券资金安全;按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入;项目建设期,定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度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;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。