

# 安徽省政府专项债券项目实施方案

所属地区（隶属关系）：芜湖市鸠江区

项目名称：鸠江区官陡街道片区城中村改造项目

项目单位：芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局

主管部门：芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局

财政部门：芜湖市鸠江区财政局

编制日期：2025年10月25日

## 目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目名称及代码.....	1
（二）参与主体.....	1
（三）项目概况.....	1
（四）项目建设期和运营期.....	2
（五）已完成的前期工作.....	2
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况.....	3
（一）经济效益分析.....	3
（二）社会效益分析.....	3
（三）事前绩效评估情况.....	4
三、项目投资估算及资金筹措.....	11
（一）投资估算.....	11
（二）资金筹措及使用计划.....	12
四、项目预期收益及融资平衡情况.....	13
（一）预期收益分析.....	13
（二）专项债券还本付息情况.....	18
（三）资金测算平衡情况.....	20
（四）偿债指标计算.....	21
（五）现金流量表.....	21
（六）敏感性分析（压力测试）.....	23
五、项目风险管理.....	24
（一）风险评估情况.....	24

(二) 风险防控措施.....	27
<b>六、专项债券资金管理.....</b>	<b>32</b>
(一) 职能分工.....	32
(二) 债券资金使用范围.....	37
(三) 项目收入管理.....	38
(四) 项目支出管理.....	38
(五) 项目还本付息管理.....	39
(六) 项目预算管理.....	39
(七) 项目绩效管理.....	41
(八) 项目资产管理.....	41

## **一、项目基本情况**

### **(一) 项目名称及代码**

鸠江区官陡街道片区城中村改造项目（项目代码:2509-340207-04-01-113325）

### **(二) 参与主体**

1.主管部门：芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局

2.项目单位：芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局

### **(三) 项目概况**

1.所属领域：城中村改造

2.项目地址：芜湖市鸠江区官陡街道片区

3.项目类型：新建

4.建设内容和规模

项目主要为鸠江区官陡街道区域内城中村改造，占地面积 514 亩，征收改造房屋面积 6.74 万平方米，征收户数 390 户，计划安置 228 套，安置房总建筑面积约 3.16 万平方米。依据安徽省保障性住房建设和管理办法(试行)，项目建设方式采用委托代建方式，代建的安置房为澜岸里小区和城东汽部园 5 号地块小区，计划安置 228 套安置房，总建筑面积约 3.16 万平方米。

## 鸠江区官陡街道片区城中村改造项目安置情况

拟安置地点	拟安置套数（套）	拟安置面积（m <sup>2</sup> ）
澜岸里小区	45	5008.5
城东汽部园5号地块小区	183	26591.5
合计	228	31600

### （四）项目建设期和运营期

本项目建设期约 24 个月，预计 2026 年 1 月开工，2027 年 12 月竣工验收，2028 年 1 月投入使用，运营期为 2028 年 1 月至 2034 年 6 月。

### （五）已完成的前期工作

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评备案、用地审批等前期准备工作。项目基础保障条件具备。项目相关审批手续如下：

1.2025 年 9 月 2 日，取得《关于鸠江区官陡街道片区城中村改造项目立项的批复》；

2.2025 年 10 月 10 日，取得《关于鸠江区官陡街道片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》；

3.2025 年 9 月 24 日，取得《关于鸠江区官陡街道片区城中村改造项目建设项目无需办理环评说明》。

4.2025 年 9 月 26 日，取得《关于鸠江区官陡街道片区城中村改造项目建设项目用地审批及选址意见书》。

## **二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况**

### **（一）经济效益分析**

#### **1.直接经济效益分析**

本项目属于具有一定收益的公益性项目，项目建成后，主要经营收入为城中村改造范围内的土地出让收入。收入均为直接现金流收入，且能够实现债券的还本付息，具有较好的直接经济效益。

#### **2.间接效益分析**

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。

### **（二）社会效益分析**

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。

本项目的投资建设还可以增进地方政府的财政税收，带动相关产业的发展，增加当地的劳动力就业，提高当地的居民收入水平，从而拉动了当地的国内生产总值的增长。

### **（三）事前绩效评估情况**

#### **1.项目立项**

##### **（1）必要性分析**

随着鸠江区城乡建设的快速发展，项目所在地周边大部分区域经过近年来的城镇化建设，基本已成为环境优美、设施完善、生活方便的城镇建成区。同时，尚有部分城中村存在突出问题。第一，建筑老旧，存在安全隐患。城中村存在较多年久失修建筑，房屋逐渐破损老化，同时私搭乱建、擅自加层等违法改扩建现象严重，不满足基本的建设标准。还存在分布高密、电路老化、私拉乱接、物品堆放占用疏散通道和安全出口等问题，留下用电和消防隐患。第二，住房基础设施不完善，居住条件差。由于建筑规划缺乏监督指引，房屋成套率低，缺少水电燃气等基础设施配套，存在道路狭窄、排水不畅、缺乏固定的垃圾存放场所等问题导致居住环境差。第三，缺乏公共服务配套。城中村位于城市建成区内，但未被城市公共服务覆盖。大量青年人、新市民居住于此，为城市发展做出自己的贡献，却无法享受城市发展带来的红利。本项目建设将现状脏乱差的城中村改造建设成合乎现代化居住要求、设施完备、舒适怡人的新型居住区，使城镇功能更完善，更宜居，是进一步提升鸠江区城市面貌、推动城

市高质量发展的需要。

综上所述，项目的建设十分必要。

## （2）公益性分析

城中村改造，既是改善民生的民心工程，也是实施城市更新、推动城市高质量发展的重要途径，不仅能解决低收入群体、新市民的住房需求，优化城市空间布局，改善居民生活条件，解决城中村公共服务资源匮乏、社会治理效能不高等问题，更好满足居民生活需求，而且能促进投资、扩大消费、拉动经济增长，增强城市基础设施承载能力。近年来，鸠江区坚持民生为要、增进福祉，聚焦城市功能品质活力提升，加快城中村改造进度，此次实施的城中村改造项目，立项背景突出在三个方面：国家有部署、省市有任务、鸠江有需求。

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，不以营利为目的，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

项目实施后，在运营期内项目经营收入为 53260.00 万元，运营成本为 5422.80 万元，税费为 0 万元，项目可偿债收益的金额为 47837.20 万元。



## 2.项目投入与收益

### （1）项目资金来源和到位可行性

本项目为政府投资项目，总投资为 40413.00 万元，其中项目资本金 10413.00 万元，占总投资比例 25.77%；申请地方政府专项债券资金 30000.00 万元，占总投资比例 74.23%，计划分两年发行。

本项目属于政府投资项目，资本金由地方财政保障，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，保证了项目资本金的来源和到位的可行性，其余资金通过申请政府专项债券解决，项目资金来源和到位可行性有保障。

### （2）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目的建设内容，本项目收入为城中村改造范围内的土地出让收入。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。

债券存续期内，本项目运营成本费用为土地出让的各项计提，包括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、教育资金、农田水利建设资金。本项目无税费。项目的各项成本费用测算标准合理，计算结果准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

综合项目收入和成本计算，在运营期内项目经营收入为 53260.00 万元，运营成本为 5422.80 万元，税费为 0 万元，项目可偿债收益的金额为 47837.20 万元，累计还本付息总额为 35250.00 万元。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

### （3）债券资金需求合理性

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，不以营利为目的，具有为社会公共利益服务的属性。

项目债券发行计划与建设周期相匹配，符合项目建设周期的资金需求。因此，本项目债券需求符合政策要求，年度债券需求符合建设期资金需求，债券资金需求合理。

（4）测算方法是否科学，投入方式是否最优，投入成本与预期效益是否匹配。

经评估，项目债券资金投入测算依据充分，测算方法科学，详细计算了项目收入与成本和税费支出，投入成本与预期收益相匹配。

## 3.绩效目标

### （1）绩效目标合理性

项目绩效目标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标等。绩效目标设置合理、全面。

### （2）绩效目标评价

项目绩效目标的各项指标明确，符合国家和地方相关规

划，符合项目建设规划，与项目实施计划相符，与项目建设资金等需求相匹配，同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，各项绩效指标细化、量化、可衡量。

#### **4.项目可行性**

##### **（1）实施方案可行性**

本项目实施方案的编制以中央、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、用地审批等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行，方案编制全面、可操作性强，具有较好的可行性。

##### **（2）项目投资合规性与项目成熟度**

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为城中村改造领域，符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，本项目专项债券资金投入领域合法合规。项目依据相关标准规范性文件进行编制，项目总投资为40413.00万元，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。

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评、用地审批等前期准备工作。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，项目成熟度较高。

##### **（3）项目基础保障条件已经具备，正按计划实施，论证**

程序均规范有效，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，项目不确定因素和风险均进行了评估且有有效控制措施。

#### （4）是否超出财政可承受能力

项目在立项前已进行财政承受能力论证，全面分析对财政支出的短期和长远影响，论证结果未超出地方财政承受能力。

### 5.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

经计算，项目在计算期内累计项目可偿债收益的金额为 47837.20 万元，累计还本付息总额为 35250.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.36 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。

项目在建设过程中将加强管理，严格控制项目建设成本，确保实现项目建设目标；由于本期债券期限较长，在运营期内，可能面临市场利率周期性波动或收入不达预期，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益，项目单位将通过追加资金投入，充分盘活资产、资金，提高资金使用

效率等方式保证专项债券及时还本付息，因此，本项目偿债风险较低、安全可控。

**绩效评估结论：**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。绩效评估可行。

### 三、项目投资估算及资金筹措

#### (一) 投资估算

根据项目可研批复，项目总投资为 40413.00 万元，投资构成详见下表：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1	工程费用	34649.95	0.00	0.00	0.00	34649.95			
1.1	安置房代建工程费用	34312.95	0.00	0.00	0.00	34312.95	m²	31600.00	
1.1.1	澜岸里小区	4998.48				4998.48		5008.50	9980.00
1.1.2	城东汽部园 5 号地块小区	29314.47				29314.47		26591.50	11024.00
1.2	拆除工程	337.00			0.00	337.00	m²	67400.00	50.00
2	工程建设其他费用				4259.85	4259.85			
2.1	搬迁费、临时安置费等				4219.86	4219.86			
2.1.1	搬迁费				101.10	101.10	m²	67400.00	15.00
2.1.2	临时安置费				431.36	431.36	m²	67400.00	64.00
2.1.3	附属物补偿费				3687.40	3687.40	m²	35800.00	1030.00
2.2	建设管理费				39.99	39.99			
3	第 1、2 部分费用合计	34649.95	0.00	0.00	4259.85	38909.80			
4	基本预备费				973.20	973.20			
5	建设投资合计	34649.95	0.00	0.00	5233.05	39883.00			
7	建设期利息及发行费用				530.00	530.00			
7.1	建设期利息				500.00	500.00			
7.2	发行费用				30.00	30.00			
8	总投资合计	34986.95	0.00	0.00	5763.05	40413.00			

## （二）资金筹措及使用计划

本项目资本金为 10413.00 万元，占总投资比例 25.77%，资本金来源于财政资金，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将分 2026-2027 年两年到位。

申请地方政府专项债券资金 30000.00 万元，占总投资比例 74.23%，发行利率按 2.5% 计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），发债年限 7 年，计划分两年发行，2026 年发行 20000.00 万元，2027 年发行 10000.00 万元。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

资金来源	2026 年	2027 年	合计	占比
财政预算资金	4247.80	6165.20	10413.00	25.77%
单位自有资金				
专项债券	20000.00	10000.00	30000.00	74.23%
其他来源资金				
合计	24247.80	16165.20	40413.00	100.00%

## 四、项目预期收益及融资平衡情况

### （一）预期收益分析

#### 1.项目收入分析

##### （1）预期收入来源

项目的主要收入来源于为城中村改造范围内的土地出让收入。

##### （2）收费政策依据和内容

土地价格采取市场比较法测算，通过近三年芜湖市自然资源和规划局网站以及芜湖市公共资源交易中心网站查询芜湖市同类用地出让情况如下：

住宅用地土地价格参考近三年地块周边住宅用地 2022-2024 年亩均成交价均值作为依据。近三年地块周边住宅用地 2024 年亩均成交价均值为 766.78 万元/亩、2023 年亩均成交价均值为 1117.13 万元/亩、2022 年亩均成交价均值为 896.76 万元/亩，三年平均价 926.89 万/亩。

工业用地土地价格参考近三年地块周边工业用地 2022-2024 年亩均成交价均值作为依据。近三年地块周边工业用地 2023-2024 年亩均成交价均值为 32 万元/亩，芜湖市区工业用地价格一直维持在 32 万元/亩。

##### （3）项目的关联性

项目主要为鸠江区官陡街道区域内城中村改造，占地面积 514 亩，征收改造房屋面积 6.74 万平方米，征收户数 390 户，计划安置 228 套，安置房总建筑面积约 3.16 万平方米。



项目收入为城中村改造范围内的土地出让收入，拟出让面积为城中村改造后形成的土地，本次可出让面积为 363.00 亩，根据自然资源部门提供的规划说明，本次土地出让面积 363.00 亩全部位于城中村范围内的土地，土地性质为住宅用地、工业用地，亩数分别为 58.00 亩、305 亩。收入与项目全部关联。

#### （4）收费标准

可出让住宅用地共计 58.00 亩，计划于 2033 年一次性出让，通过近三年芜湖市自然资源和规划局网站以及芜湖市公共资源交易中心网站查询芜湖市住宅用地出让情况，近三年住宅用地平均价 926.89 万/亩，基于谨慎性考虑，本项目住宅用地出让单价参考近三年平均价的 85%， $926.89 \times 85\% = 787.86$  万元/亩，并向下取整按 750 万元/亩计算。

可出让工业用地共计 305.00 亩，计划于 2028 年、2029 年、2034 年分别出让 105.00 亩、80.00 亩、120.00 亩，通过近三年芜湖市自然资源和规划局网站以及芜湖市公共资源交易中心网站查询芜湖市工业用地出让情况，工业用地出让价格 32 万元/亩，基于实际工业用地价格的稳定，本项目工业用地出让单价取 32 万元/亩。

考虑到土地市场目前的情况，项目在运营期内不考虑土地价格增长。

#### （5）测算方法

本项目收入依据运用市场比较法、即通过公开信息查询

芜湖市同类住宅和工业用地出让情况确定价格参考依据，再根据年度土地出让计划按年度测算收入情况。

项目收入估算表

单位：万元

项目	住宅用地出让收入	工业用地出让收入	合计
合计	43500.00	9760.00	53260.00
2026 年			
2027 年			
2028 年		3360.00	3360.00
2029 年		2560.00	2560.00
2030 年			
2031 年			
2032 年			
2033 年	43500.00		43500.00
2034 年		3840.00	3840.00

2. 项目运营成本和税费分析

(1) 运营成本测算

本项目收入对应的总成本包括运营成本和财务费用等，本项目运营成本费用为土地出让的各项计提，包括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、教育资金、农田水利建设资金。

根据项目建设内容和运营方案，运营成本测算方法和参照标准如下：

①省级统筹乡村振兴资金

根据安徽省财政厅关于印发《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》的通知，芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，省级统筹乡村振兴资金按土地出让金收入 2%计提。

## ②国有土地收益基金

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，国有土地收益基金按土地出让金收入 4%计提。

## ③农业土地开发资金

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，农业土地开发资金按 4 元/平方米计提。

## ④水利建设资金

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，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)。本项目按净收益计算的计提低于土地出让收入 2%，故按土地出让金收入 2%计算。

## ⑤教育资金

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，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)。本项目按净收益计算的计提低于土地出让收入 2%，故按土地出让金收入 2%计算。

**项目运营成本估算表**

单位：万元

项目	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	教育资金	农田水利建设资金	合计
合计	1065.20	2130.40	96.80	1065.20	1065.20	5422.80
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	67.20	134.40	28.00	67.20	67.20	67.20
2029 年	51.20	102.40	21.33	51.20	51.20	51.20
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	870.00	1740.00	15.47	870.00	870.00	870.00
2034 年	76.80	153.60	32.00	76.80	76.80	76.80

## (2) 税费测算

本项目土地出让收入为非税收入，不需要缴纳增值税、税收附加、所得税，故本项目税费为 0 万元。

## 3. 项目可偿债收益分析

综合项目收入和运营成本计算，在运营期内项目经营收入为 53260.00 万元，运营成本为 5422.80 万元，税费为 0 万元，项目收益为 47837.20 万元，可以用于偿还债券的本息。

## 项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	项目收入	项目运营成本和税费	项目可偿债收益
合计	53260.00	5422.80	47837.20
2026 年			
2027 年			
2028 年	3360.00	364.00	2996.00
2029 年	2560.00	277.33	2282.67
2030 年			
2031 年			
2032 年			
2033 年	43500.00	4365.47	39134.53
2034 年	3840.00	416.00	3424.00

### （二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 30000.00 万元，其中 2026 年发行 20000.00 万元，2027 年发行 10000.00 万元，假设债券利率 2.50%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

# 项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计		30000.00	30000.00			5250.00	35250.00
2026 年	0.00	20000.00		20000.00	2.50%		0.00
2027 年	20000.00	10000.00		30000.00	2.50%	500.00	500.00
2028 年	30000.00			30000.00	2.50%	750.00	750.00
2029 年	30000.00			30000.00	2.50%	750.00	750.00
2030 年	30000.00			30000.00	2.50%	750.00	750.00
2031 年	30000.00			30000.00	2.50%	750.00	750.00
2032 年	30000.00			30000.00	2.50%	750.00	750.00
2033 年	30000.00		20000.00	10000.00	2.50%	750.00	20750.00
2034 年	10000.00		10000.00	0.00	2.50%	250.00	10250.00

### （三）资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	项目收入	项目运营成本 和税费支出	项目可偿 债收益
合计	30000.00	5250.00	35250.00	53260.00	5422.80	47837.20
2026 年	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	750.00	750.00	3360.00	364.00	2996.00
2029 年	0.00	750.00	750.00	2560.00	277.33	2282.67
2030 年	0.00	750.00	750.00	3840.00	416.00	3424.00
2031 年	0.00	750.00	750.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	750.00	750.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	20000.00	750.00	20750.00	43500.00	4365.47	39134.53
2034 年	10000.00	250.00	10250.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本息保障倍数	1.36					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 47837.20 万元，债券本息总额为 35250.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.36，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

#### **(四) 偿债指标计算**

预期项目收益偿还专项债券本息覆盖倍数具体情况如下:

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=47837.20 万元/40413.00 万元=1.18。

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=47837.20 万元/35250.00 万元=1.36。

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=47837.20 万元/30000.00 万元=1.59。

#### **(五) 现金流量表**



## 项目现金流量表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>			<b>2996.00</b>	<b>2282.67</b>				<b>39134.53</b>	<b>3424.00</b>
1. 经营活动产生的现金			3360.00	2560.00				43500.00	3840.00
经营收入			3360.00	2560.00				43500.00	3840.00
2. 经营活动支付的现金			364.00	277.33				4365.47	416.00
3. 经营活动产生现金流小计			2996.00	2282.67				39134.53	3424.00
<b>二、投资活动产生的现金流</b>	<b>-24227.80</b>	<b>-15655.20</b>							
1. 支付项目建设资金	24227.80	15655.20							
2. 投资活动产生现金流小计	-24227.80	-15655.20							
<b>三、融资活动产生的现金流</b>	<b>24227.80</b>	<b>15655.20</b>	<b>-750.00</b>	<b>-750.00</b>	<b>-750.00</b>	<b>-750.00</b>	<b>-750.00</b>	<b>-20750.00</b>	<b>-10250.00</b>
1. 项目资本金	4247.80	6165.20							
2. 债券融资款	20000.00	10000.00							
3. 债券发行费	20.00	10.00							
4. 偿还债券本金								20000.00	10000.00
5. 支付债券利息		500.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	250.00
6. 融资活动产生现金流合计	24227.80	15655.20	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-20750.00	-10250.00
<b>四、现金流总计</b>			<b>2246.00</b>	<b>3778.67</b>	<b>3028.67</b>	<b>2278.67</b>	<b>1528.67</b>	<b>19913.20</b>	<b>13087.20</b>
1. 期初现金				2246.00	3778.67	3028.67	2278.67	1528.67	19913.20
2. 期内现金变动			2246.00	1532.67	-750.00	-750.00	-750.00	18384.53	-6826.00
3. 期末现金			2246.00	3778.67	3028.67	2278.67	1528.67	19913.20	13087.20

### （六）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	42511.20	45174.20	47837.20
偿债本息合计	35250.00	35250.00	35250.00
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.36

## 五、项目风险管理

### （一）风险评估情况

#### 1.影响项目施工进度的风险

##### （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，造成承包人工期拖延和经济损失。

#### （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，供应商承担风险的能力较低，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.影响项目运营的风险**

### **（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。

## **3.影响项目融资平衡的风险**

### **（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）风险防控措施**

### **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他建设费用类，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，参加放线、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、承担风险能力较强的供应商，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订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。

## **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。

### **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。

## 六、专项债券资金管理

### （一）职能分工

#### 1.财政部门负责。

##### （1）发行职责

财政部门是专项债券的发行主体，负责牵头组织债券发行工作。会同项目主管部门科学论证项目收益与融资自求平衡方案，编制年度债券发行计划与项目融资平衡方案，按要求公开披露项目信息、财务评估报告等发行材料，确保发行过程合规。

##### （2）资金使用管理职责

财政部门负责对专项债券资金实行全过程、穿透式监控，确保资金安全高效使用。严格按照债券发行信息披露的文件约定和项目工程进度拨付资金，建立专门的债券资金支出台账，防止资金滞留或挪用。严禁将资金用于经常性支出、商业化项目及负面清单领域，同时对资金拨付的合规性和使用进度进行动态督导与监管，确保专款专用。

##### （3）收入归集职责

财政部门负责监督项目运营收益的归集工作，确保收益用于偿还债券本息。建立项目运营收入、政府性基金收入等偿债资金的归集与管理机制，督促项目单位及时足额将项目专项收入上缴国库，并纳入政府性基金预算进行集中管理，严格实行“收支两条线”，防止收益被截留或挪用，从源头上保障偿债资金来源的稳定与可靠。

#### （4）还本付息职责

财政部门负责按时足额偿还专项债券本息，维护政府信用。根据债券发行文件确定的兑付要求，提前做好偿债资金需求测算和筹措计划，按时足额从政府性基金预算或专项收入中安排并支付本息。同时，需建立健全偿债保障机制和流动性应急预案，有效防范和化解潜在的违约风险，确保政府债务履约能力。

#### （5）资产管理职责

财政部门需会同主管部门加强专项债券对应资产的监督管理。建立项目资产登记台账，动态掌握资产运营和收益情况，确保形成的国有资产安全完整且高效运营。对于项目单位抵押或担保等行为进行合规性审核，防止资产流失，并推动盘活存量资产，保障资产持续产生收益并用于偿债，实现资产与债务的良性循环。

#### （6）绩效管理职责

财政部门负责牵头建立专项债券项目“借、用、管、还”全生命周期绩效管理机制。设定科学合理的绩效目标，实施绩效运行监控，定期开展绩效评价，并将评价结果作为以后年度项目申报、债券额度分配以及政策调整的重要依据，倒逼资金使用单位提升管理效率和资金效益，确保债券资金投向精准、使用有效、风险可控。

### **2.项目主管部门职责。**

#### （1）债券发行

项目主管部门要指导并督促项目单位编制专项债券发行材料和信息披露所需的项目基础资料，参与债券发行咨询论证，保障发行工作合规高效推进，确保项目成熟度与债券发行要求匹配。

## （2）资金使用管理

项目主管部门监督专项债券资金按规定用途使用，建立跟踪机制确保专款专用。督促加快资金支出进度，建立资金使用台账，监控拨付与建设进度匹配情况，定期向财政部门报告使用情况，防止挤占挪用，确保资金使用效率和项目建设顺利推进。

## （3）收入归集

项目主管部门督促项目单位对债券资金支出和项目收入成本进行专账核算，准确反映全生命周期收支。指导将项目对应的政府性基金收入、专项收入等及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理。建立收入跟踪机制，定期核查收入实现情况，确保收入按时足额上缴，为债券还本付息提供稳定资金来源，保障偿债计划落实。

## （4）还本付息

项目主管部门指导督促项目单位制定专项债券项目还本付息计划，监测项目收益与偿债资金缺口。当项目收入未达预期、难以偿还时，牵头制定补救方案，通过处置项目资产或调配其他预算资金补充偿债来源。配合财政部门做好资金调度，确保按时足额偿付本息，维护政府信誉，建立偿债

风险预警机制，防范化解债务风险。

#### **（5）资产管理**

项目主管部门指导监督项目单位做好债券形成资产的核算管理，建立健全资产台账。督促项目竣工后及时办理资产备案和产权登记，明确权属关系。加强资产运营监管，提高使用效益，确保资产安全完整。对项目资产进行动态跟踪管理，定期开展清查盘点，防止资产流失，实现资产保值增值。

#### **（6）绩效管理**

项目主管部门牵头开展事前绩效评估，设定清晰可量化的绩效目标。建立绩效跟踪监测机制，对项目全过程进行及时纠正偏差。组织项目单位开展年度绩效自评，配合财政部门开展重点评价。根据评价结果落实整改措施，将绩效结果作为后续管理和资金安排的重要依据，提升债券资金配置效率和使用效益。

### **3.项目单位职责。**

#### **（1）债券发行**

项目单位负责根据项目实际需求，及时向财政部门 and 主管部门上报年度资金需求，编制发行材料，确保真实、准确、完整，并配合完成信息披露工作。

#### **（2）资金使用管理**

项目单位作为资金直接使用主体，需建立内部专项债券资金管理制度，明确专款专用流程。严格按项目实施方案及

工程进度申请资金拨付，依据合同约定向施工方、供应商支付款项，杜绝挤占、挪用。建立资金使用台账，逐笔记录支出明细，实时监控资金支出与项目建设进度的匹配度，每月向主管部门报送资金使用情况。

### （3）收入归集方面

项目单位需明确专项债券对应项目的收入范围，单独设置会计科目进行专账核算，避免与其他经营收入混淆。按“收支两条线”要求，在收入到账后，足额缴入国库指定账户，不得截留、坐支。建立收入跟踪台账，对比实际收入与预期收益的差异，分析偏差原因（如市场变化、运营调整），每月向主管部门报送收入实现情况，确保收入及时归集，为偿债提供资金保障。

### （4）还本付息方面

项目单位需配合主管部门制定项目全生命周期偿债计划，按月核算项目收益与偿债资金的缺口。每月初对当月需偿还的本息金额进行确认，核查自有资金及归集收入是否满足偿债需求。严格按财政部门要求，在偿债日前3个工作日将资金划转至指定偿债账户，确保本息按时偿付，避免逾期；偿债后及时整理凭证，归档备查。

### （5）资产管理方面

项目单位负责专项债券形成资产的日常管理，在项目竣工后，建立资产明细台账，详细登记资产名称、规格、数量、原值、使用部门及状态。按规定办理产权登记，明确资产权

属归属，不得擅自将资产出租、抵押或处置。制定资产维护保养计划，定期开展检修，降低资产损耗，提高使用效率（如对基础设施进行日常巡检）。每年末组织资产清查盘点，核对台账与实物，对盘盈盘亏情况按程序上报主管部门审批处理，确保资产安全完整、账实相符。

#### （6）绩效管理方面

项目单位是绩效管理的实施主体，需在项目启动前提供真实的基础数据，配合主管部门完成事前绩效评估；结合项目实际制定可量化的绩效目标（如工程完工率、投资回报率、公众满意度）。项目实施中，每月跟踪绩效指标完成情况，对偏离目标的事项（如进度滞后、产出不达标）及时制定整改措施并落实。按要求开展年度绩效自评，撰写自评报告并附佐证材料（如工程竣工验收报告、资金支出凭证），配合主管部门或第三方机构的绩效评价工作，根据评价结果优化项目运营管理，提升资金使用效益。

## （二）债券资金使用范围

项目主要为鸠江区官陡街道区域内城中村改造，占地面积 514 亩，征收改造房屋面积 6.74 万平方米，征收户数 390 户，计划安置 228 套，安置房总建筑面积约 3.16 万平方米。

依据安徽省保障性住房建设和管理办法(试行)，项目建设方式采用委托代建方式，专项债用于支付安置房代建工程费用。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管



理机制的意见》和《安徽省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作方案》，债券资金禁用的范围如下：1.用于项目编制费、设计费等前期费用；2.用于工资养老金、办公经费、贷款利息等经常性支出；3.虚报支出进度、超进度拨付专项债资金；4.回补企业垫付资金；5.挪用资金用于其他项目；6.回购前期已竣工项目；7.用于自行变更项目实施方案的建设内容；8.其他禁用的范围等。

### **（三）项目收入管理**

- 1.本项目收入主要为资本金、债券资金和项目运营收入。
- 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。

### **（四）项目支出管理**

- 1.本项目支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项目单位按照进度提出申请，并报送主管部门，项目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、工程进度等要件，并抄送项目所在地财政局，经财政局审批同意后，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，报送主管部门审批，并抄送财政局，经财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3.关于债券本息偿付，由财政局组织准备需要到期支付的债券本息，交由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

### **（五）项目还本付息管理**

市县级财政部门若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，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。项目主管部门和项目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。

### **（六）项目预算管理**

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，财政局应会同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。

## **（七）项目绩效管理**

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由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。由财政局会同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。财政局和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，主管部门自评结果需报财政局备案。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。主管部门对项目绩效负管理责任，本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”。

## **（八）项目资产管理**

### **1.资产类型、数量、预估价值**

#### **（1）资产类型**

项目主要为鸠江区官陡街道区域内城中村改造，占地面积 514 亩，征收改造房屋面积 6.74 万平方米，征收户数 390 户，计划安置 228 套，安置房总建筑面积约 3.16 万平方米。

项目建成后的资产主要为城中村改造后形成土地资产。

## （2）资产数量

根据项目建设内容，项目建成后资产数量如下：

城中村改造占地面积 514 亩，改造后形成可出让住宅用地 58.00 亩、工业用地 305.00 亩，合计 363.00 亩，全部形成土地资产；剩余 151 亩为教育用地，不可出让，不能形成有效资产。

## （3）预估价值

本项目总投资为 40413.00 万元，项目建成后形成土地资产，按形成的土地市场价格计算，预估资产价值为 53260.00 万元。

## 2.资产权益归属及资产持有单位

本项目单位为芜湖市鸠江区住房城乡建设交通运输局，资金来源为项目财政统筹资金和专项债资金，项目建成后资产主要为土地等无形资产。项目建成后的资产在债券存续期内权益归属为芜湖市鸠江区住房城乡建设交通运输局。

本项目建成后的资产持有单位为芜湖市鸠江区住房城乡建设交通运输局，具体职责包括：

- （1）负责资产管理、会计核算及台账管理；
- （2）承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
- （3）定期向区财政局报告资产使用状况及收益情况；
- （4）在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，除按计划出让土地形成收入外，不得抵押、

转让或处置。

### **3.资产收入项目及收支安排**

#### **(1) 资产收入项目**

根据本项目的建设内容，本项目收入为城中村改造范围内的土地出让收入。

#### **(2) 收支安排**

芜湖市鸠江区住房城乡建设交通运输局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。

综合项目收入和成本计算，在运营期内项目经营收入为 53260.00 万元，运营成本为 5422.80 万元，税费为 0 万元，可用于还本付息的净收益金额为 47837.20 万元。

本项目的净收益为 47837.20 万元，专项债本息和为 35250.00 万元，净收益须优先用于偿还专项债本息且有盈余。

### **4.上缴财政部门的收入项目及比例**

专项债项目中，需要上缴财政的部分主要包括项目专项收入。本项目通过建立财政专户，将本项目的净收益（即经营收入扣除经营成本及相关税费）上缴鸠江区财政局，上缴比例为净收益的 100%。鸠江区财政局将上缴的净收益用于偿还本项目到期的专项债利息和本金。