

毛集实验区西部片区城中村改造项目

实施方案

项目单位（主管部门）：淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局

财政部门：淮南市毛集社会发展综合实验区财政局

日 期：二〇二五年五月



项目情况简介

项目名称	毛集实验区西部片区城中村改造项目
项目类型	城市更新（城中村改造）
项目总投资	39532.94 万元
项目地点	本项目拆迁范围主要涉及淮南市毛集实验区毛集镇梁庵社区（安姚、门西、张郢子）、康庙村（花庄孜、田王）、焦岗湖镇洼梁村（李台孜、石台孜和刘台孜）共 8 个城中村地块；安置点位于淮南市毛集实验区中梁大街南侧、靖湖大道东侧、惠民路北侧、望湖路西侧。
建设内容	项目拆迁房屋建筑面积约 6.4 万平方米，腾退土地约 441.58 亩。安置点规划总建筑面积 96521.33 m²，安置房面积 59224.93 m²。主要建设安置房 11 栋及地下室、给排水、供电、消防等基础设施配套工程。安置 512 户居民。
项目单位	淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局
主管部门	淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局
项目建设期	2025 年 5 月至 2027 年 4 月
项目运营期	2027 年 5 月至 2036 年 12 月
拟发行债券金额	14000 万元
债券发行计划	2025 年计划发行 7,000.00 万元，2026 年计划发行 7,000.00 万元
债券偿债计划	2035 年计划还款 7,000.00 万元，2036 年计划还款 7,000.00 万元
拟发行债券期限	10 年
拟发行债券利率	3.00%
项目重要性	1、项目建设是稳步推进城中村改造工作，提高居民居住质量，切实保障和改善民生，是惠民便民的重大工程 2、本项目响应《安徽省人民政府关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》（皖政办〔2021〕13 号）相关要求，推动增加地方政府专项债券用于城市更新项目 3、项目建设是稳步推进基础设施建设，改善人居环境，提升城市管理水平的需要 4、本项目是加快推进城市更新和实现新型城镇化，是扩大内需、建立内循环的重要举措，是加快经济复苏的重要途径 5、本项目建设是毛集实验区持续增进民生福祉，加快推进城中村改造工作，从“忧居”变“优居”，改出新颜值，造出新品质 6、本项目建设是毛集实验区提高居民居住条件和生活质量，让城市更宜居、更韧性、更智慧，让人民群众生活在这里能够更舒心、更安心、更幸福的需要
项目收益来源	土地出让收入、停车费收入、广告位租赁收入、充电桩收入

债券存续期本息和	18,200.00 万元
债券存续期净收益	22,408.03 万元
本息覆盖倍数	1.23
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收益下降 5.00%、10.00%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.17 到 1.11。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。
本息覆盖能力	能够覆盖债券本息，还款能力良好。
相关风险控制能力	较好。

目 录

前 言	1
一、项目概况	3
1.1 项目基本情况	3
1.2 项目建设背景及必要性	6
二、项目重大经济社会效益分析	12
2.1 项目效益分析	12
2.2 项目绩效分析	13
三、建设方案	15
3.1 建设依据	15
3.2 建设原则	16
3.3 工程方案	16
四、项目投资估算及资金筹措	29
4.1 编制依据及原则	29
4.2 项目投资估算	31
4.3 项目资金筹措	34
4.4 资金使用计划	34
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	35
5.1 项目收入测算	35
5.2 项目成本测算	44
5.4 项目融资平衡方案	47
六、项目专项债券融资方案	51
6.1 债券发行依据	51
6.2 债券规模和期限安排	52
6.3 资金管理计划	53
七、资金管理	54
7.1 资金管理的总体原则	54
7.2 预算管理	54
7.3 债券资金管理	56

7.4 项目收入及运营成本管理	56
7.5 资产管理	57
7.6 绩效管理	57
7.7 项目单位职责	58
7.8 项目主管部门职责	60
7.9 市区两级财政部门职责	61
7.10 监督管理	63
7.11 信息披露	64
7.12 债券发行使用管理	65
八、风险分析	66
8.1 建设期风险及控制措施	66
8.2 运营期风险及控制措施	71
九、事前绩效评估	78
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	78
9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	81
9.3 项目资金来源和到位可行性	82
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	83
9.5 债券资金需求合理性	84
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	85
9.7 绩效目标合理性	87
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	88

前 言

城中村改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。近年来，毛集实验区管理委员会完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，聚焦为民、便民、安民，持续推进城中村改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房安全隐患，全面提升城乡居住环境、设施条件和服务功能，实施城市有机更新行动，争取早日让“老居民”享受到“新生活”，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合专项债券支持发行的领域。项目建设符合《住房城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作》《“十四五”新型城镇化实施方案》《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展的实施方案》《淮南市城市更新攻坚行动实施方案》等相关要求。城中村在城市发展进程中犹如一块“补丁”，其基础设施陈旧、环境卫生恶劣、安全风险频发等状况，严重拉低了城市的整体形象与品质。本项目通过城中村改造，能够重塑城市风貌，为居民营造整洁、安全、舒适的生活空间，极大提升居民生活质量，补齐城市基础设施短板，让人民群众生活更舒心，增强群众获得感、幸福感、安全感，促进城市文明建设迈向新高度，有力支撑区域经济社会高质量发展。

项目总投资估算为39532.94万元，申请发行专项债14000.00万元。项目建设周期为2年，为2025年2月-2027年4月，债券期限为10年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以14000.00

万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为1.23倍。项目单位淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局、毛集实验区及淮南市两级财政部门将切实履行关于债券还本付息以及资金、资产、绩效等管理职责，确保债券顺利偿还本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。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，省级财政部门可采取适当方式扣回。因此，本项目专项债券还本付息具有较强的保障。

一、项目概况

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

毛集实验区西部片区城中村改造项目

1.1.2 项目单位

项目单位为淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局，社会信用代码为1134040079814693XM。项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，将加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目单位要将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

表1-1 项目单位情况

项目单位名称	淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局
统一社会信用代码	1134040079814693XM
法定代表人	/
机构地址	淮南市毛集实验区焦岗湖景观大道北侧产业大厦六楼635房间
机构性质	机关单位

1.1.3 项目建设地点

本项目拆迁范围主要涉及淮南市毛集实验区毛集镇梁庵社区（安姚、门西、张郢子）、康庙村（花庄孜、田王）、焦岗湖镇洼梁村（李台孜、石台孜和刘台孜）共8个城中村地块；安置点位于淮南市毛集实验区中梁大街南侧、靖湖大道东侧、惠民路北侧、望湖路西侧。

1.1.4 项目建设内容及规模

项目拆迁房屋建筑面积约6.4万平方米，腾退土地约441.58亩。安置点规划总建筑面积96521.33m²，安置房面积 59224.93m²。主要建设安置房11栋及地下室、给排水、供电、消防等基础设施配套工程。安置512户居民。具体建设规模详见表1-2。

表1-2 项目经济技术指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
1	居住户数	512	户	
2	总用地面积	34074.92	m ²	51.11亩
3	总建筑面积	96521.33	m ²	
4	地上建筑面积	77853.68	m ²	
	安置房面积	59224.93	m ²	
5	地下建筑面积	18667.65	m ²	
	地下车库	14016.65	m ²	
	人防面积	4651	m ²	
6	建筑密度	25.4	m ²	
7	容积率	1.91		
8	新增停车位	515	个	其中地上88个，地下427个。

1.1.6 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为39532.94万元。其中：工程费用为26431.69万元，占总投资的66.86%；工程建设其他费用为1869.38万元，占总投资的比例为4.73%；征地拆迁补偿费用为5527.35万元，占总投资的比例为13.98%；工程预备费为1691.42万元，占总投资的比例为4.28%；土地费用为3577.70万元，占总投资的比例为9.05%；债券发行费15.40万元，占总投资的比例为0.04%；建设期利息420.00万元，占总投资的比例为1.06%。详见表1-3。

表1-3 项目总投资组成一览表

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	26431.69	66.86%
二	工程其他费	1869.38	4.73%
三	征地拆迁补偿费用	5527.35	13.98%
四	预备费	1691.42	4.28%
五	土地费用	3577.70	9.05%
六	发行费	15.40	0.04%
七	建设期利息	420.00	1.06%
八	项目总投资	39532.94	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为39532.94万元，其中拟申请专项债券14000万元，占总投资的35.4%，其余25532.94万元由财政预算安排资金投入。

1.1.7 项目建设进度计划及前期工作情况

1、项目建设进度计划

本项目建设周期为24个月，2025年5月至2025年7月为项目前期准备阶段，2025年8月至2027年2月为施工、设备购置、安装阶段，2027年3月至2027年4月为竣工验收阶段。

2、项目前期工作情况

(1) 项目立项批复

本项目已于2025年5月23日取得项目立项批复，文号为：毛发改审批〔2025〕20号，项目编码为：2505-340407-04-01-627054；

(2) 项目用地初检意见

本项目已于2025年5月23日取得毛集社会发展综合实验区国土资源局出具的《关于办理毛集实验区西部片区城中村改造项目用地预审与选址意见的复函》，本项目该项目位于城镇开发边界范围内，不占用永久基本农田，不占用生态保护红线，符合《淮南市毛集实验区国土空间总体规划(2021-2035年)》要求。

(3) 项目可研批复

本项目已于2025年5月23日取得项目可研批复，文号为：毛发改审批〔2025〕21号；

(4) 项目环保预审的函

本项目已于2025年5月23日取得淮南市毛集社会发展综合实验区环境保护局出具的关于《关于毛集实验区西部片区城中村改造项目环评情况的说明》，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021年版)，经判定该项目环评是豁免类。

(5) 项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于2025年5月23日完成项目重大决策社会稳定风险评估报告备案表，社会稳定风险等级为低风险，同意项目实施。

(6) 开工情况说明

本项目已于2025年5月30日获得淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局出具《关于毛集实验区西部片区城中村改造项目开工情况说明》计划于2025年8月底开工建设。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

在城市发展的宏大叙事中，城中村改造已然成为关键篇章。随着城市化进程的加速推进，城中村所存在的诸多问题日益凸显，国家顺势而为，积极开展城中村改造工作，这不仅关乎城市形象的重塑与土地资源的高效利用，更与经济增长的新动能培育紧密相连，《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中为城中村改造工作锚定方向，各地以此为蓝本因地制宜制定实施细则，形成全方位政策支撑体系。

随着毛集实验区城市化进程的加速，城市不断扩张，城中村逐渐成为城市的重要组成部分。然而，由于历史、制度等多方面原因，城中村的土地权属、房屋产权等问题复杂，居民生活条件相对较差，环境脏乱差等问题突出，严重影响了城市的可持续发展。与此同时，土地资源越来越紧张，而城中村土地利用率低，存在大量低效利用的土地，这使得城中村改造成为缓解土地资源紧张的重要途径。另外，随着经济的发展和人民生活水平的提高，人们对居住环境和生活品质的要求也越来越高。城中村改造可以满足人们对改善居住环境和生活品质的需求，同时也可以为城市发展提供新的动力。因此，推进城中村改造，改善民生、扩大内需、促进城市高质量发展，具有深远意义。

项目建设以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局坚持以人民为中心，重点对毛集实验区本项目片区存在重大安全隐患的危旧房进行拆除，并择地重新安置，按照城市标准有力有

序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改造后不仅能提升城市的品质和形象，更能让居民享受到更好的生活环境和发展机会，实现城市的和谐与繁荣。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2024年毛集实验区实现地区生产总值46.5亿元，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值为7.2亿元，第二产业增加值15.8亿元，第三产业增加值23.4亿元。固定资产投资额26.5亿元。社会消费品零售总额22.6亿元。进出口总额1842万美元。

表1-4 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021年	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	45.1	42.8	45	46.5
地区生产总值（GDP）增速（%）	7.0	-5.2	5.1	5.6
第一产业（亿元）	7.0	7.4	7.1	7.2
第二产业（亿元）	17.7	16.9	14.9	15.8
第三产业（亿元）	18.4	18.2	19.6	23.4
产业结构				
第一产业（%）	7.0	3.1	3.3	2.2
第二产业（%）	7.1	-14.5	-1.9	6.5
第三产业（%）	7.0	-0.7	4.1	6.2
固定资产投资额（亿元）	53.2	39.2	27.4	26.5
进出口总额（万美元）	3,752.0	192.5	5567.6	1842
社会消费品零售总额（亿元）	21.6	22.8	21.7	22.6

2024年毛集实验区实现一般公共预算收入5.2251亿元，一般公共预算支出8.9693亿元；地方政府一般债务限额1.7150亿元，专项债务限额8.7586亿元；地方政府一般债务余额1.6632亿元，专项债务余额8.3470亿元。

表1-5 财政收支状况和地方政府债务状况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
（一）近三年一般公共预算收支（万元）				
一般公共预算收入	25,000	38,079	49289	52251

一般公共预算支出		69,000	80,271	83085	89693
地方政府一般债券收入		1,170	1,310	3297	2828
地方政府一般债券还本支出		2,555	1,563	2585	777
转移性收入		33,338	39,128	42188	36930
转移性支出		33,338	39,128	42188	36930
(二) 近三年政府性基金预算收支（万元）					
政府性基金收入		2,201	14,972	14499	5006
政府性基金支出		2,201	15,694	7948	12469
地方政府专项债券收入		44,500	0	2000	11170
地方政府专项债券还本支出		0	0	4008	2100
(三) 地方政府债务状况（万元）					
地方政府债务限额	一般债务	21,022	21,022	15022	17150
	专项债务	76,416	76,416	76416	87586
地方政府债务余额	一般债务	13,822	13,569	14281	16632
	专项债务	76,408	76,408	74400	83470

1.2.3 项目政策背景

1、国家要求不断改善居民居住条件，全面推进城中村改造

根据全国住房城乡建设工作会议部署，2025年要加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上，继续扩大城中村改造规模。当前，我国城市发展已经进入了城市更新的重要时期，城中村改造是提升老百姓获得感的重要举措，也是实施城市更新行动的重要内容，城市更新与城中村改造被列入国家2025年重点任务。

2、安徽省全面提升城市品质，推动从“住有所居”到“住有宜居”

城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。安徽省鼓励各地以化解“城市病”为问题导向，将城中村改造与城市更新统筹规划、协同推进，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，通过对城中村的拆迁和安置房的重新规划建

设，将有效解决低收入家庭的住房困难，同时，提高人均居住面积，完善居民的生活设施配套，改善其居住环境条件，将大大提高城镇居民的整体生活水平和幸福指数，消除了原城中村居民因居住条件差而存在的不满情绪，对构建社会主义和谐社会具有积极的促进作用。

3、淮南市大力实施民生工程，切实提高市民生活水平

城中村改造是一项重大民生工程，淮南市大力实施“五大攻坚行动”，将城中村改造作为城市更新攻坚行动的首要内容，从理顺关系、明确责任、完善政策入手，以解决资金投入、运行问题为核心，建立市、区两级责权利相对一致的城中村改造工作体制和运行机制。2010年以来，淮南市累计改造城中村135个，征迁房屋面积1000余万平方米，25万群众圆了“安居梦”。

4、毛集实验区扎实推进城中村改造，完善住房保障体系

在城市化进程不断深化的背景下，城中村改造已成为优化城市空间布局、改善人居环境、推动高质量发展的重要抓手。近年来，毛集实验区通过创新政策机制、强化资金保障、注重民生导向，持续推进城中村改造，为城市更新注入新动能，深化“城市体检+更新”联动机制，让城中村改造真正成为提升城市品质、增进民生福祉的民心工程，为新型城镇化与住房保障体系建设提供可持续路径。

1.2.4 项目建设必要性

1、项目建设是贯彻落实党的二十大精神的需要

实施城中村改造建设工程，是贯彻落实党的二十大精神、加快民生事业发展的重大举措。党的二十大明确提出：增进民生福祉，提高人民生活品质。要实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益，紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，坚持尽力而为、量力而行，深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决

好人民群众急难愁盼问题，健全基本公共服务体系，提高公共服务水平，增强均衡性和可及性，扎实推进共同富裕。

2、是提高土地利用效率，推进城镇化建设进程的需要

土地集约利用是大势所趋。必须从根本上将粗放式的消耗高、质量差、效益低的生产发展方式，转变为集约化增长方式，提高经济增长质量和效益。本项目建设也是实现淮南市土地资源集约化的途径，通过对城中村的拆迁改造，集中安置到一个住宅新区，将释放出土地空间，提高了土地的利用率，来实现城镇化发展的需要。

3、是推进“城市双修”“治理城市病”的需要

“城市双修”是治理“城市病”、改善人居环境的重要行动，是推动供给侧结构性改革、补足城市短板的客观需要，是城市转变发展方式的重要标志，“城市双修”是城市更新的重要内容。本项目深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，牢固树立政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，将“双修”作为城市发展建设的主要任务，抓紧治理城市病，抓紧补齐城市短板，为着力完善城市功能，着力改善环境质量，着力塑造风貌特色，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

4、是毛集实验区提高居民居住条件和生活质量，构建和谐社会的需要

本项目的建设符合国家和安徽省有关土地管理的政策，符合淮南市人民政府的城镇规划和产业政策，符合淮南市毛集实验区国土空间总体规划。项目建成后可以改善被拆迁户生活居住条件 and 环境，维护毛集实验区社会稳定，对推动毛集实验区经济社会发展形成积极作用，产生良好的社会效益，对发挥区域优势，发展特色经济，培育支柱产业，促进毛集实验区经济发展具有十分重要的意义，通过对城中

村的拆迁和安置房的重新规划建设，大大提高城镇居民的整体生活水平和幸福指数，和谐社会具有积极的促进作用。

5、是毛集实验区促进区域新型城镇化建设，加快城市发展的需要

新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。在当前经济转型和新型城镇化背景下，毛集实验区已不再把追求经济数字增速作为主要目标，转而将居民福利和民生事业作为政策关注重点，挖掘存量空间承载力潜能，增强城市空间服务功能。本项目实施城中村改造有利于城市新型城镇化建设，将极大地提升城市的市容市貌、改变原来脏乱差的城市面貌，直接提升了城市的发展面貌。同时进一步提高了该区域的基础设施水平，有利于经济的进一步发展。因此，本项目的建设是毛集实验区促进区域新型城镇化建设，加快城市发展的需要。

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 项目效益分析

2.1.1 经济效益

城中村改造不仅是民生工程，也是发展工程，对推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。项目的实施能够盘活存量土地和低效能土地，有效调整土地的供需格局，使土地资源得到更高效的利用，满足城市发展对土地的需求。改造带来的土地收入增加、房地产市场活跃以及产业发展，会使相关税收收入增长，为地方政府带来更多的财政收入，可用于城市基础设施建设、公共服务提升等，形成经济发展的良性循环。同时项目的实施改善了人居环境，可以间接带动居民家庭内部条件的改善，从而拉动内需，对于促进淮南市毛集实验区经济的发展具有建设意义。项目的实施过程中还可以为毛集实验区带来一批就业岗位，从而增加居民收入，拉动内需，提升区域消费水平，促进经济又好又快发展。

项目运营期可开展土地出让活动，经充分论证与详细测算，运营期10年内，土地出让可实现18,756.00万元收入。

2.1.2 社会效益分析

随着经济的快速发展，群众对生活居住环境的要求越来越高，本项目聚焦城市发展中的突出问题和短板，重点实施城中村改造，是推动城市更新、加快城镇化进程的重要举措，是完善城市功能、建设宜居城市的客观要求。项目建设从根本上改善当地居民的居住品质，提升了人民生活水平，真正做到为人民群众排忧解难，满足了人民群众对于美好生活的向往，对于构建社会主义和谐社会具有重要意义，有利于增强区域的城区综合竞争力，增强经济的集聚和辐射能力，促进对外开放、招商引资和吸引人才，增强区域经济发展的后劲。同时，

通过合理的补偿安置政策，使原本居住条件较差、经济相对困难的居民能够分享城市发展的成果，提升居民资产价值和经济实力，在一定程度上缩小了与城市其他群体的贫富差距。

2.1.3 生态效益分析

本项目统筹民生保障与生态平衡，不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过项目建设将进一步改善人居环境，提升社区综合治理水平，大大提升区域生态环境水平，实现社会与经济发展互融互促。同时项目的建设过程中将始终坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念，采用绿色节能环保建筑材料，因地制宜立足本地区选择能源品种，充分利用社会集中供能，尽可能减少自产能源的种类和数量，减少对传统化石能源的需求，降低碳排放，实现能源的可持续发展，实现绿色节能发展，着力改善城市环境。

2.2 项目绩效分析

本项目绩效目标管理及设置根据《中华人民共和国预算法》《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018年）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）和《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485号）等文件精神，结合项目建设内容和规模，建立科学、合理的项目支出绩效评价管理体系，以提高财政资源配置效率和使用效益，主要分为短期目标、中期目标和长期目标，并制定了项目绩效目标表，具体内容详见专项债券申报材料：**项目支出绩效目标表**。

2.2.1 短期目标

按时、安全、保质、保量完成淮南市毛集实验区本项目区域中村改造项目，同时建设投资应控制在39532.94万元以内。项目建设完成后确保顺利投入使用，初步达到提升区域基础设施环境，推动补短板、强弱项，改善区域社会民生，提升毛集实验区人居环境水平，最大限度地改善居民生活条件，实现居民“安居”更“乐居”。

2.2.2 中期目标

通过项目建设，消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。通过城中村改造，能完善城市产业结构，使城市的发展模式由追求“大而全而散”转向追求“特而强而优”。项目的建设有助于淮南市毛集实验区新型城镇化建设，提升城镇化水平，对实现高质量发展具有重要意义。同时，项目建设对于淮南市毛集实验区的基础设施建设水平有了极大的提高，使得人居环境得到大大提高，提升了淮南毛集实验区的美誉度，塑造了淮南良好的城市形象。

2.2.3 长期目标

项目运营期内完成27,008.37万元营业收入，创造22,408.03万元运营收益，顺利还债本息。经过一段时间的运营，通过改善和优化居住条件，提升可持续发展能力，完善城市功能，实现我国城乡经济社会事业的协调、一体化发展，人民幸福指数显著提高，社会经济可持续发展的目标更进一步，最终形成人民富强、环境优美、生活幸福的宜居之城。

三、建设方案

3.1 建设依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 3、《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
- 4、《住宅项目规范》（GB55038-2025）；
- 5、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018年版；
- 6、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 7、《安徽省居住建筑节能设计标准》（DB34/T1466-2023）；
- 8、《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB34/T5076-2023）；
- 9、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 10、《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）；
- 11、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- 12、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2024修订版）；
- 13、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- 14、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- 15、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
- 16、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 17、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 18、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 19、《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）；
- 20、《居民住宅小区电力配置规范》（GB/T36040-2018）；
- 21、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 22、项目其他相关标准规范等。

3.2 建设原则

1、坚持基建公开招标，确保工程和设备质量；坚持同步提高居民生活条件和文明素质，以适应改造后的硬件建设。项目应根据实际需求核算建设规格和规模，经有关审批机关审批后进行建设。

2、城中村改造建设中应按照相关规定做好施工安全防护，尽量减少对居民基本生活的影响。

3、城中村改造应尊重、保护和利用具有历史文化价值的住区文化、街巷道路和特色。

4、环保设计：在设计中融入环保观念，装饰材料都必须使用环保产品。

5、节能设计：在采光、通风、照明方面尽量做到自然采光和通风，照明灯具采用节能灯具。

3.3 工程方案

3.3.1 总平面设计

本项目位于淮南市毛集实验区中梁大街南侧、靖湖大道东侧、惠民路北侧、望湖路西侧。总用地面积约51.11亩，拟建11栋住宅。

1、规划布局

项目地块呈长方形布置。地块为住宅区域，建设6栋17层住宅5栋6层住宅。共设置停车位515个，其中地面停车位88个，地下停车位427个。

2、竖向设计

充分考虑现状地形及内部交通与周边城市道路衔接，尽量做到土方挖填平衡，利用弃土，打造小区微地形，减少土方外运，提高小区内涝防治标准。确定合理道路控制高程和地面排水设计。合理利用地形地貌，减少土方工程量。并有利于建筑布置与空间环境的设计。各

种场地确定合适的坡度以利用场地排水。采用暗沟（管）排除地面水。

3.3.2 建筑工程

1、单体设计

单体设计注重高层住宅楼之间超大的楼间距，改善原先低层高密度的旧式民房布局模式，打造良好的采光通风条件。

本项目住宅为18F高层及6F多层，户型为两梯四户。户型面积为84.23、141.49平方米，满足不同购房人群的要求，充分考虑了房间的实用性和舒适性。

2、平面设计

平面设计尽量缩短交通流线长度，使平面更合理紧凑。充分研究几个部分的特征和相互关系，以及平面与周围环境的关系，在各种复杂的关系中找出平面设计的规律，使建筑物满足功能、技术、经济、美观的要求。

3、立面设计

建筑外立面整体以水平线条划分为主调，低区商业和住宅基座以下采用浅米色石材配深色涂料饰面，以上通过浅米色涂料配局部咖啡色搭配组合。

4、地下空间设计

地下总建筑面积18667.65m²，地下室主要功能为地下停车，局部设备用房，地下设置停车位427个。机动车库考虑平时机动车库（战时局部人防），在满足车库规范的基础上，对柱网尺寸、层高、行车流线等方面做了多方面的分析，以6.0X8.1柱网为基本停车单元，合理规划地下行车路线，合理控制结构梁、管线等的关系，来进行地下车库空间设计；主楼地下室部分考虑非机动车停放需求。

5、建筑防火设计

建筑分类：建筑分类为一类。

耐火等级：耐火等级为一级。

防火间距：高层建筑与高（多）层建筑之间的防火间距大于13（9）米。

消防车道：道路环通能满足消防车通行，按每120米布置消防栓。

消防扑救面：沿高层建筑的1/4以上的边上面设有消防扑救场地。

防火分区：高层建筑每层为一个防火分区。

消防电梯：高层建筑每单元设一台消防电梯（载重量大于800kg）。

安全疏散：安全出口、安全疏散距离、首层疏散外门和走道的净宽均符合规范要求。

6、无障碍设计

本工程高层住宅的竖向交通（电梯、楼梯）均满足残疾人使用要求。

地下停车库设残疾人专用停车位。

室外人行道设置缘石坡道和触感块材。

建筑入口有室内外高差处设置残疾人坡道。

在垂直交通上设置无障碍电梯。

公共建筑设置无障碍专用卫生间等。

3.3.3 结构设计

1、设计标准

结构设计合理使用年限为50年。

2、主要建筑结构体系

本工程住宅为剪力墙结构，抗震等级为二级；公建配套为框架结构，抗震等级为三级。本工程建筑抗震设防类别为标准设防类。

3、地基基础

根据拟建场地的工程地质条件以及建筑物的层数、结构特点，从安全、经济的角度出发，建议本工程基础型式如下：

- (1) 本项目住宅楼采用桩基础
- (2) 本项目配套用房采用天然基础方案。

4、抗震设计

本工程抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.10g，水平地震影响系数最大值取0.08。场地类别为Ⅱ类，设计地震分组为第一组，地震反应谱特征周期0.35s，结构阻尼比为0.05。

本工程住宅为剪力墙结构，抗震等级为二级；公建配套为框架结构，抗震等级为三级。本工程建筑抗震设防类别为标准设防类。

5、荷载设计

(1) 楼面、屋面结构活荷载

本工程常用荷载取值按《建筑结构荷载规范GB50009-2012》，特殊设备荷载由相关专业或厂家提供，如下所示：

设备机房：7.0KN/m²

消防疏散楼梯：3.5KN/m²

车库：4.0KN/m²

住宅楼面及上人屋面：2.0KN/m²

不上人屋面：0.7KN/m²

(2) 风荷载

按规范取50年重现期的基本风压0.35KN/m²，地面粗糙度类别为B类

(3) 基本雪压：S₀=0.45KN/m² (n=50年)

3.3.4 给排水设计

1、给水系统

(1) 水源

本工程以城市自来水为水源，从市政给水干管上引出两路DN200供水管，构成环状供水网，确保生活及室内、外消防用水要求。在每条给水进水管上设水表井计量，水表井内设置倒流防止器，水表按当地自来水公司要求设置。

(2) 用水量

消防用水量：室内消火栓系统40L/s；

自动喷水灭火系统30L/s；

室外消火栓系统30L/s。

(3) 给水系统

生活给水分3个供水区。一层至六层为市政直供区，由城市给水管网直接供水。七层十四层为加压低区，十五层以上为加压高区。

2、排水系统

小区内采用雨、污分流制。污水需经化粪池初级生物处理后再排入市政污水管网。雨水采用有组织排放形式。雨水经屋面雨水斗、地面雨水口等收集后由小区内雨水管道排入周边市政雨水管道内。在条件许可的前提下，可考虑雨水收集、储留及回用。

3、消防给水和灭火设施

消防水源为地下水泵房内的消防贮水池及市政给水管网，消防水池面积396m³，可以储备2小时室内消火栓、1小时喷淋系统用水量。

2) 火灾持续时间：消火栓系统为2h，自动喷水灭火系统为1h。

3) 在本工程屋面设有36m³消防水箱，设置室内消防给水增压稳压设备。

室内采用临时高压制消火栓灭火给水系统。消火栓加压给水泵与消防水池一起设在地下一层消防泵房内，共设2台消火栓给水加压泵，一用一备，互为备用。

3.3.4 电气设计

1、工程范围

小区住宅电力、照明、防雷及保护接地系统；

地下车库的动力、照明及保护接地系统；

电话及数据通讯系统；

有线电视系统；

住宅楼宇访客对讲及安全防范系统；

地下车库火灾报警及安保监控系统；

地下车库管理系统；

设备监视及抄表系统；

背景音乐(兼作紧急广播)系统；

小区电话网络线路由业主委托电话部门设计；有线电视网络线路由业主委托有线电视部门设计；

2、供配电系统

1) 负荷等级

本项目涉及的建筑高度为 54m 以上的高层居住建筑为一类建筑。建筑高度在 27m 以上，54m 以下的居住建筑为二类建筑。本项目涉及其他建筑物均为三类建筑。本工程中，地下车库的消防用电、排污泵以及一类建筑单体中的应急照明、公共照明、生活泵、消防设备等为一级负荷，二类建筑单体的应急照明、公共照明、生活泵、消防设备等为二级负荷，其余用电负荷等为三级负荷。

2) 用电负荷估算

本项目住宅部分总安装负荷 5120kW。公建用电负荷 280.01kW。

3) 供电电源及变压器设置

电源：根据上述负荷等级及负荷计算结果，结合本小区的地理情况，拟采用两路独立 10kV 电源供电。

配电房：配电房均设于地上，每个地块分别设一个局管变及一个自管变，配电房除满足设备的技术参数外，还必须符合环保的标准要求（如《城市区域环境噪声标准》（GB3096）等）。

经计算：项目住宅部分用电计算负荷约为 1331.2kW，公建部分用电负荷约 280.01kW。考虑变压器负载率经济运行效率取 65%左右，补偿后功率因数不得小于 0.92，计算出住宅部分变压器安装容量不少于 1884KVA，公建部分变压器安装容量不少于 396KVA，则项目考虑选用 2 台 630KVA 和 2 台 250KVA 的干式变压器，可以满足项目用电需求。

4) 变配电

(1) 小区低压配电供电半径为 250 米，可以满足项目的用电需求。

(2) 区内配电：低压电源引自变配电所低配屏，采用 380V/220V 电源对各楼供电，配电系统采用放射式和树干式相结合的干式。

(3) 住宅内配电：根据《住宅设计规范》要求每户进线按套内面积为单相 3×10 或 3×16 进户。每套户内设户内配电箱，进户箱内总开关具有短路，过载，漏电保护功能且能同时切断电源相线、零线，箱内其他开关按用电功能（照明、空调、普通插座、厨房插座等）分路。设备均为嵌墙暗装，户内配电线均为 BV-450V 导线穿 PVC（或 KBG）管埋墙、板、梁等暗敷设。

4、照明系统

(1) 住宅照明

起居室、双人卧室设单相两极和单相三极组合插座三只，单相三极带开关壁挂式空调插座一只；单人卧室设单相两极和单相三极组合插座二只，单相三极带开关壁挂式空调插座一只；厨房设单相组合插座三只，并在排油烟机高度附近设单相组合插座一只；卫生间设单相组合插座两只；洗衣机位置设单相三极带开关插座一只，卫生间插座选用防溅式。起居室、餐厅、卧室及阳台设吸顶节能灯，卫生间及厨房瓷质灯座吸顶节能灯；楼梯灯采用吸顶灯。

（2）其它照明

地下室车道照明采用节能型荧光灯，车位采用 LED 感应节能灯具。地下室、走道及楼梯、电梯前室、消防设备机房、电梯机房、配电间等处设有应急照明(平时作为正常照明的一部分)。应急照明灯具采用双电源供电，灯具内自带蓄电池，消防专用场所应急时间不小于 180min,其他场所不小于 90min。

高层住宅出口、走道、前室等处设疏散指示照明及应急照明。灯具内自带蓄电池，消防专用场所应急时间不小于 180min,其他场所不小于 90min。

室外主干道路照明采用金属卤化物灯，景观照明采用紧凑型荧光灯。室外照明由物业管理中心集中控制。

（3）照明及动力供电

高层住宅采用放射式供电方式,电表箱进线总箱集中安装在地库负一层的住宅配电间内，电表箱内设 300mA 剩余电流动作开关。商店、车库照明电源采用放射式和树干式相结合的方式供电。

动力设备电源采用放射式和树干式相结合的方式供电，消防设备等重要负荷采用双电源末端自动切换。

地下车库消防用电采用 NH-YJV 型电缆，高层住宅的消防用电采用 BTTZ 型电缆；车库普通动力采用 ZR-YJV 电缆。

住宅室内配电支线采用 BV 导线穿 PVC 管暗敷，消防设备采用 NH-BV 型导线穿铁管敷设。高层住宅公共部位应急照明采用低烟无卤电缆或导线、普通照明采用 ZR-BV 电线、普通动力采用 ZR-YJV 电缆。

5、防雷接地系统

本工程主要为民用住宅建筑，防雷等级为三类设计。采拟在屋顶四周装设避雷带，并在屋面上装设不大于 10x10 或 12x8 的网格，突出部位及屋顶四角加装避雷短针作为接闪器，利用建筑物柱内二根直径不小于 16mm 的主钢筋作为引下线，间距不大于 18m。其余按三类防雷设计拟在屋顶四周装设避雷带，并在屋面上装设不大于 24Mx16M 或 20Mx20M 的网格，突出部位及屋顶四角加装避雷短针作为接闪器，利用建筑物柱内二根直径不小于 16mm 的主钢筋作为引下线，间距不大于 25 米。为防雷电波引入，进入建筑物的各种线路及管道均采用埋地引入，并在入户处将电缆金属外皮钢管、水管等自然接地体和接地装置连接。

6、弱电系统

本工程弱电系统包括通讯网络系统、有线电视系统、家居布线系统、小区智能化系统、火灾报警及联动系统等。

3.3.5 暖通设计

1、空调系统

本工程设计范围：空调、采暖、通风及防排烟设计。设计采用分体空调，由业主自理。设计考虑空调室外机位、空调室内机插座。

2、通风及防排烟系统

厨房设置机械排油烟系统，排放至主楼屋面。

卫生间排风，卫生间内设有通风器。

地下室设备房设有机机械通风系统；汽车库设有机机械排风兼排烟系统。

各区域通风换气次数如下：

地下室车库 6次/h

地下室变配电间 20次/h

水泵房 5次/h

卫生间 10次/h。

地下车库按防火分区设置排烟系统，与排风系统共用，平时排风，火灾时排烟。烟气温度达到280度时自动关闭并连锁关闭相对应的风机。机械补风量不小于排烟量的50%。

防烟楼梯间、合用前室，分别设置机械加压送风系统。加压送风机分别设置于各塔楼屋面上。合用前室加压送风口均采用多叶送风口（常闭），火灾时开启着火层及相邻两层的多叶送风口送风。常闭风口与其加压送风机进行联锁控制。楼梯间加压送风口为常开式百叶风口。

3.3.6 消防设计

1、建筑消防

（1）在总平面布置上，严格执行城市消防规范，内部设置消防环路，按服务半径要求（120米）布置消火栓，沿街车行消防通道控制在160米以内，人行消防疏散通道控制在80米以内。

（2）高层与高层之间防火间距大于13m，高层与多层间距大于9m，多层与多层间距大于6m。消防车道宽度大于4m。

（3）新建的建筑物应按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018版）要求设置消防通道及室内消火栓系统。

（4）安全疏散：所有单体建筑的楼梯数量、宽度间距都应满足安全疏散的规范要求，所用装饰材料都为防火材料或经过防火处理。

（5）本项目在建设过程中应严格按有关消防，防火规范设计施工。室内外装修选用不易燃烧材料。根据《建筑灭火器配置设计规

范》（GB50140-2005），考虑在建筑室内合适位置设置手提式干粉灭火器。

2、消防给水设计

（1）消防给水系统

室外消防采用低压制给水系统，由城市自来水直接供水，发生火灾时，由城市消防车从现场室外消火栓取水经加压进行灭火或经消防水泵接合器供室内消防灭火用水。

（2）室外消火栓设置

室外消火栓由市政给水管网直接供给，设置地上式室外消火栓。消火栓间距不大于120米，保护半径不大于150米。消火栓之间设阀门井将消防管分为若干段，每段消火栓数量不超过5个。

（3）自动喷水灭火系统

地下车库，配套公建及住宅地下一层均设置湿式自动喷水灭火系统。

（4）灭火器配置

按《建筑灭火器配置设计规范》，住宅按危险级A类火灾中危险级配置，基础配套用房建筑按中危险级配置，地下车库按B类火灾中危险级配置，在各场所的消火栓箱下配置磷酸铵盐干粉灭火器。

3、火灾自动报警与联动

（1）供电电源：

1）本工程高层建筑及地库设置消防电源，由自管变配电房根据用电负荷等级向用电设备供电。

2）所有消防用电，包括消防电梯、消防泵、喷淋泵、火灾事故照明、防排烟风机、疏散指示照明、火灾自动报警设备等，采用双电源供电，并在用电末端设置双电源自动切换装置。

（2）疏散标志与事故照明

1) 在地下室、车库及各安全出口设置安全出口标志灯。

2) 在疏散走道、消防电梯前室、消防楼梯前室大空间内设置疏散指示标志灯和疏散照明灯，保证应急照明连续供电时间不少于30min。消防控制室门口上方设置标志灯。

消防控制室、消防泵房、配电室、消防电梯机房、防烟排烟机房等消防设备用房设置事故照明。

4、暖通消防

(1) 本工程地下汽车库均设机械排烟，汽车库消防排烟量按 ≥ 6 次换气次数设计。有直通室外汽车坡道的防火分区采用自然补风；无直通室外汽车坡道的防火分区设计机械补风系统，补风量按不小于排烟量的50%设计。

(2) 风管上的防火阀关闭后，应联动停止其所对应空调机组及风机的运行，并在空调控制中心及消防控制中心打印报警。

(3) 空调通风管、空调供回水管、凝结水管及保温材料、消声设备和粘合剂均采用不燃或难燃材料。

5、电气消防

(1) 供配电系统

1) 负荷等级：一类高层建筑的消防设备如消防电梯、排污泵，应急照明，I类地下车库的消防设备、消防水泵；消防控制室等用电负荷为一级负荷。

2) 电源：本工程采用两路独立10kV电源供电。当一个电源发生故障时，另一个电源不应同时受到损坏；一级负荷双回路末端切换供电。

3) 消防配电箱设明显标志。

(2) 集中电源集中控制型应急照明系统

1) 本工程消防应急照明和疏散指示系统采用集中电源集中控制型系统。系统可24小时不间断地对设备进行巡检,保证了整个系统运行在最佳状态,避免火灾发生时的逃生盲区,通过和消防报警设备的联动,获悉现场火警信息,正确调整逃生方向,使逃生人员安全、准确、迅速地选择安全通道逃生。

2) 本工程集中电源采用分散布置方式,分楼层或防火分区设置A型集中电源,分设于各楼层电气竖井内或各防火分区配电小间内。

3.3.7 人防设计

1、规模及人防要求

根据《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见》(皖政〔2017〕2号)及《淮南市人民政府关于依法加强人民防空工作的实施意见》(淮府〔2017〕100号)规定,城市规划区内新建民用建筑必须依法同步修建防空地下室,自2017年7月1日起,根据地面总建筑面积,按以下比例修建防空地下室:城市规划区域内按6%,县城和建制镇按5%。本项目地下一层设置人防区域:平时作为停车库,战时部分作为二等人员掩蔽所。

2、建筑人防设计

人防单元平战结合,平时作为地下车库,战时为综合性较强的人防综合体。按平战结合要求设计,平时为地下停车库,战时为人员隐蔽所,按常六级+核六级人防设计。

由于本方案篇幅所限,在此不再赘述,详细建设方案请查阅本项目可行性研究报告第五章“工程建设方案”。

四、项目投资估算及资金筹措

4.1 编制依据及原则

4.1.1 编制依据

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 2、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（建标〔2017〕191号）；
- 3、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；
- 4、建筑工程费用参照2018年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 5、建筑安装工程费用参照2018年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 6、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；
- 7、主要材料价格参考淮南市住房和城乡建设局官网最新发布的《淮南市材料价格信息》；
- 8、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 9、综合取费均按省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- 10、其他部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 11、本公司类似工程技术经济资料。

4.1.2 估算编制的范围

- 1、工程费用：主要为建安工程费。
- 2、工程建设其他费用依据国家相关法律条文及建设部颁发的有关文件，并结合工程具体情况而定。主要费用项目取费依据参考如下：
 - （1）建设单位管理费根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部财建[2016]504号）计取；

(2) 建设工程监理费参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部发改价格〔2007〕420号）计取；

(3) 建设项目前期工作咨询费参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格〔1999〕1283号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局皖价服〔2013〕105号）；

(4) 工程勘察设计的参考《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号）及《市政工程投资估算编制办法》（建设部〔2007〕）计取；

(5) 环境影响咨询服务费按照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（国家计委、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号）和《关于降低我省环境影响评价收费标准的通知》（安徽省物价局、安徽省环保厅皖价服〔2013〕83号）计取；

(6) 招标代理服务费按照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格〔2002〕1980号）及《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（国家发展改革委〔2011〕534号）计取；

(7) 施工图审查费参考《关于规范并降低施工图审查服务收费的通知》（安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅〔2012〕201号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局皖价服〔2013〕105号）规定计取；

(8) 造价咨询费参考《安徽省建设工程造价咨询服务项目及收费标准（2007）》计取；

(9) 工程保险费参考《市政工程投资估算编制办法》（建设部〔2007〕）计取。

3、征地拆迁补偿费用

仅测算征地拆迁补偿费用合计9548.44万元，共512户，具体包括搬家费、拆迁费补贴、临时安置费、经营用房补助、奖励费用、征地费用、地上附着物补偿及其他，详见表4-1 项目投资估算表。

4、工程预备费：按5%，包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），差价预备费（不计）。

5、土地费：本项目建设用地51.11亩，按70万元/亩计列。

6、建设期利息：参考近期专项债发行利率，本项目利率按照3.00%测算，建设期利息为420.00万元。

5、债券发行费：暂按15.40万元计列。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为39532.94万元。其中：工程费用为26431.69万元，占总投资的66.86%；工程建设其他费用为1869.38万元，占总投资的比例为4.73%；征地拆迁补偿费用为5527.35万元，占总投资的比例为13.98%；工程预备费为1691.42万元，占总投资的比例为4.28%；土地费用为3577.70万元，占总投资的比例为9.05%；债券发行费15.40万元，占总投资的比例为0.04%；建设期利息420.00万元，占总投资的比例为1.06%。项目投资估算表如下：

表 4-1 项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建筑安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一部分工程费用	26431.69			26431.69				
(一)	主体工程	26431.69			26431.69				
1	住宅	14865.46			14865.46	m²	59224.93	2510	
1.1	土建工程	11844.99			11844.99	m²	59224.93	2000	
1.2	室外装修工程	888.37			888.37	m²	59224.93	150	
1.3	设备及安装工程		2132.10		2132.10			360	
1.3.1	强弱电工程		710.70		710.70	m²	59224.93	120	
1.3.2	给排水工程，燃气管道		888.37		888.37	m²	59224.93	150	
1.3.3	消防工程		533.02		533.02	m²	59224.93	90	
2	地下建筑		6999.41		6999.41	m²	18667.65		
2.1	地下车库				5045.99	m²	14016.65	3600	
2.2	人防				1953.42	m²	4651	4200	
3	电梯		550.00		550.00	部	22	250000	
4	地面停车位				79.20	m²	1320	600	
5	充电桩				93.00	个	155	6000	
6	拆除费用				3844.62	m²	64077	600	
二	工程建设其他费用			1869.38	1869.38				
1	建设单位管理费			264.32	264.32				
2	工程监理费			343.61	343.61				
3	勘察设计费			528.63	528.63				
4	招投标代理费			52.86	52.86				
5	工程保险费			528.63	528.63				
6	可研编制费			35.00	35.00				
7	控制价编制费			42.00	42.00				
8	环评、水土保持费			34.32	34.32				
9	施工图审查费			40.00	40.00				
三	拆迁安置补偿				5527.35				
1	搬家费				40.96	户	512	800.00	
2	经营用房补助				181.21	月	7550.32	40.00	6个月

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建筑安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3	征地费用				2455.18	亩	441.58	55600.00	
4	地上附着物补偿及其他				2850.00				
四	预备费			1691.42	1691.42				
1	基本预备费			1691.42	1691.42				
2	涨价预备费				0.00				
五	土地费用			3577.70	3577.70	亩	51.11	700000	
六	建设总投资			39097.54	39097.54				
七	发行费				15.40				
八	建设期利息				420.00				
九	总投资				39532.94				

4.3 项目资金筹措

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为39532.94万元，其中拟申请专项债券14000.00万元，占总投资的35.4%，其余25532.94万元由财政预算安排资金投入。

本次债券期限为10年，两年内发行，即2025年计划发行7000.00万元，2026年计划发行7000.00万元。债券发行利率按3.00%测算，每半年付息一次，到期一次还本；2035年计划还款7000.00万元，2036年计划还款7000.00万元。

4.4 资金使用计划

本工程分2年建设，其中：建设期第1年资金投入23596.74万元，占总投资的比例为59.69%；建设期第2年资金投入15936.20万元，占总投资的比例为40.31%。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目收入测算

本项目的经营收入主要为土地出让收入、停车费收入、广告位租赁收入、充电桩收入。

1、土地出让收入

项目共拆迁范围涉及淮南市毛集实验区毛集镇梁庵社区（安姚、门西、张郢子）、康庙村（花庄孜、田王）、焦岗湖镇洼梁村（李台孜、石台孜和刘台孜）共8个城中村地块，共计441.58亩，安置方式为异地安置，原拆迁地块土地出让可出让作为运营期收入来源，拆迁改造区域为国有建设用地，可出让土地面积301.58亩，其中经营性用地总面积208.63亩，工业用地总面积92.95亩。

如下图，依据淮南市公共资源交易中心国有建设用地使用权拍卖最新信息及临近区域凤台县土地出让信息，Ftjy2025004地块、Ftjy2024001地块、Ftjy2024002地块、Ftjy2025002地块中标单价依次为85万元/亩、83万元/亩、87万元/亩、271万元/亩，如下：



受让单位:	凤台县州来文化旅游开发有限公司				
备注:					
宗地编号:	Ftjy2025004号	宗地总面积:	0.7511公顷	宗地坐落:	凤凰镇凤凰湖新区区二路东侧
年限:	40年	土地用途:	旅馆用地	成交价:	957.65万元
用途明细					
用途名称					面积
旅馆用地					0.7511
受让单位:	淮南博达置业有限公司				
备注:					

凤台县自然资源和规划局国有土地使用权挂牌 (Ftjy2024001和Ftjy2024002)中标公示 凤自然资规出示2024002

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局 挂牌出让 2 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况:

宗地编号:	Ftjy2024001号	宗地总面积:	0.7511公顷	宗地坐落:	凤凰镇凤凰湖新区区二路东侧
年限:	40年	土地用途:	旅馆用地	成交价:	935.1195万元
用途明细					
用途名称			面积		
旅馆用地			0.7511		
受让单位:	淮南创元商业管理有限公司				
备注:					
宗地编号:	Ftjy2024002号	宗地总面积:	0.56867公顷	宗地坐落:	凤凰镇三里沟社区胶州北路东侧
年限:	40年	土地用途:	旅馆用地	成交价:	742.1187万元
用途明细					
用途名称			面积		
旅馆用地			0.56867		
受让单位:	淮南柏悦餐饮管理服务有限公司				

宗地编号:	Ftjy2025002	宗地总面积:	1.56872公顷	宗地坐落:	凤台县三里沟社区殷州北路东侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	6376.8468万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			1.56872		
受让单位:	凤台展鹏置业有限公司				
备注:					

二、公示期: 2025年05月16日 至 2025年05月26日

依据毛集实验区经营性用地土地腾空出让单价，随着毛集实验区经济的不断增长和人民生活水平的提高，对于居住环境的需求也在不断增加，城市化进程将催生新的住房需求，这将为毛集实验区房地产市场提供更多的机遇和潜力。近几年毛集实验区经营性用地出让价格，综合考虑当地消费水平等因素，因此保守估计建成后，本项目经营性用地土地出让单价按85.00万元/亩的标准计算收入。

如下图，依据淮南市公共资源交易中心国有建设用地使用权拍卖最新信息及毛集实验区管委会网站信息，MJ2405地块、Ftgy2024003地块、Ftgy2024001地块中标单价依次为13万元/亩、11万元/亩、11万元/亩，如下：

本项目工业用地土地出让单价按11.00万元/亩的标准计算收入。

索引号: 799817299/202405-00162

内容分类: 自然资源、能源、青少年、中年、公民、企业、DOC、中文、其他

发布机构: 毛集实验区管委会

生效时间:

名称: 毛集实验区国土资源局利用科国有土地使用权招拍挂出让成交公示 (MJ2405)

文号:

信息分类: 招标投标挂牌出让结果 (成交公示)

发文日期: 2024-05-20 14:41

成文日期:

废止时间:

点击量: 15

关键词: 出让

毛集实验区国土资源局利用科国有土地使用权招拍挂出让成交公示 (MJ2405)

发布时间: 2024-05-20 14:41 来源: 毛集实验区管委会

【字体: 大 中 小】

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号:	MJ2405	宗地总面积:	2.568797公顷	宗地坐落:	贾集镇刘楼村境内
年限:	30年	土地用途:	工业用地	项目名称:	
成交价:	508.6218万元	受让单位:	耐牛科技集团有限公司		
备注:					

二、公示期：2024年05月20日 至 2024年05月28日

凤台县自然资源和规划局国有土地使用权挂牌(Ftgy2024001、Ftgy2024002、Ftgy2024003)中标公示

发布时间: 2024-04-25 信息来源: 淮南市公共资源交易中心 浏览19次

【字号: 大 中 小】

收藏 打印 下载

分享:   



公告正文

凤台县自然资源和规划局国有土地使用权挂牌 (Ftgy2024001、Ftgy2024002、Ftgy2024003)中标公示

凤自然资规出告2024001

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局挂牌出让 3 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

办理流程

累计提交时间: 0天0

累计办理时间: 0天5

38

受让单位:	牧琅科技（安徽）有限公司				
备注:					
宗地编号:	Ftgy2024003	宗地总面积:	9.61177公顷	宗地坐落:	凤台县桂集镇颜王社区阜淮铁路南侧
年限:	50年	土地用途:	工业用地	成交价:	1585.94万元
用途明细					
用途名称			面积		
工业用地			9.61177		
受让单位:	凤台县拓日新能源科技有限公司				
备注:					

宗地编号:	Ftgy2024001	宗地总面积:	16.78876公顷	宗地坐落:	凤台县凤凰镇高山社区凤蒙路东侧
年限:	50年	土地用途:	工业用地	成交价:	2770.15万元
用途明细					
用途名称			面积		
工业用地			16.78876		
受让单位:	凤台县拓辉新能源科技有限公司				
备注:					

二、公示期: 2024年04月25日 至 2024年05月05日

本项目建成后,在2027年-2036年内土地出让完成。乐观估计在运营期的第一年至第四年,每年出售比例为1/4,即年出售经营性用地面积为52.16亩,年出售工业用地面积为23.24亩。

项目运营期年土地出让收入测算过程如下:

当年土地出让收入=土地出让亩数×亩均出售单价

运营期年土地出让收入: 52.16亩×85.00万元/亩+23.24亩×11.00万元/亩=4,689.00万元;

因此,运营期内土地出让收入共计18,756.00万元。详见表5-2。

2、停车费收入

根据项目规划，本项目共建设停车位515个，参考淮南市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按12元/天计算。

附件一

淮南市道路临时停车泊位机动车停放收费最高指导价标准

项目	类别 车型 标准	A 级区域		B 级区域	
		首小时（元/辆）	每增加半小时（元/辆）	首小时（元/辆）	每增加半小时（元/辆）
白天临时停放	小型车	3	1	2	1
	大型车	4	2	3	2
	新能源车	2	1	1	1

说明：
1. 经政府批准收费的道路临时停车泊位，白天实行计时收费，夜间不收费。白天指当日 8:00 至 20:00(含)，夜间指 20:00 至次日 8:00(含)。对未经批准收费的道路临时停车泊位不得收取停车服务费。
2. 收费实行每半小时计费收取。首小时不满 30 分钟(含 30 分钟)的免费，超过 30 分钟至首小时(含首小时)按首小时收取，首小时后，不足半小时按半小时收取，以此类推。
3. 此表收费标准在相关部门未公布 A 级、B 级区域时，暂按 B 级区域标准执行。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为35%，第二年为50%，第三年为65%，第四年起为80%。

运营期第一年收入=35%×515×12×365/10000=78.95万元

3、广告位租赁收入

本项目共设置27块广告牌。按照淮南市户外广告位租赁价格和参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图），出入口道闸广告约13800元/个/年，电梯灯箱广告约1500元/个/月，考虑本项目实际情况，本项目广告租赁费400元/个/月。

3F 社区住宅类

more

道杆/道闸

二面翻 车贴 看板 灯箱

停车场/库

岗亭/门禁

视屏投影

宣传/灯箱

电梯/梯门

灯杆/道旗

快递柜

其他设施



名称：全国楼宇社区道闸两面翻媒体广告
市场价：¥13,800.00
二面翻 全网
☆ 个人收藏 ➤ 意向清单



名称：全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源
市场价：¥16,800.00
二面翻 全网
☆ 个人收藏 ➤ 意向清单



名称：株洲高端楼宇社区车辆出入口道闸两面翻广告
市场价：¥12,800.00
二面翻 株洲 荷塘区
☆ 个人收藏 ➤ 意向清单



基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按35%计算、第二年按50%计算，第三年按65%，第四年起按80%计算。

运营期第一年收入=35%×27×400×12/10000=4.54万元。

详见表5-2 项目经营收入估算表。

4、充电桩收入

根据项目规划，本项目按照车位数的30%配置落地式直流式充电桩155个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为60kWh/小时，一天按6小时计算，年运行360日。

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，结合下图当前充电桩收费情况，本项目暂按直流充电桩充电服务费按0.7元/kwh计算考虑。

【名称】	【运营方】	【数量】
安徽省淮南市凤台县体育场停车场充电站	国家电网	4
【地址】安徽省淮南市凤台县刘集镇体育场路凤台县体育文化中心		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.63元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
滁新高速焦岗湖服务区充电站（滁州方向2）	国家电网	4
【地址】滁新高速公路焦岗湖服务区（新蔡方向）		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
滁新高速焦岗湖服务区充电站（新蔡方向2）	国家电网	4
【地址】滁新高速公路焦岗湖服务区（滁州方向）		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.8元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
德上高速凤台服务区充电站（德州方向）	国家电网	4
【地址】安徽省淮南市德上高速凤台服务区（德州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
德上高速凤台服务区充电站（上饶方向）	国家电网	4
【地址】安徽省淮南市德上高速凤台服务区（上饶方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
特来电淮南凤台高铁站充电站	特来电	6
【地址】安徽省淮南市凤台县高铁站内停车场		
【收费标准】停车费限时免费停车,30分钟内免费停车，超时收费。，综合电费：1.57元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		

考虑到新能源车是未来的大趋势，保有量将不断上升，经营期第一年负荷率按 30%计算、第二年按 40%计算，第三年按 50%计算，第四年起按 60%计算。

经营期第一年充电服务费收入计算公式：

$$30\% \times 155 \times 0.7 \times 60 \times 6 \times 365 / 10000 = 421.85 \text{ 万元。}$$

详见表 5-2 项目经营收入估算表。

表 5-2 项目经营收入估算表

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
土地出让收入			4,689.00	4,689.00	4,689.00	4,689.00	-	-	-	-	-	-	18,756.00
出让占比 (%)			25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-	-	
经营性用地总面积 (亩)			208.63	208.63	208.63	208.63	208.63	208.63	208.63	208.63	208.63	208.63	
经营性用地单价 (万元/亩)			85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	
出让占比 (%)			25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-	-	
工业用地总面积 (亩)			92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	92.95	
工业用地单价 (万元/亩)			11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	
停车费收入				78.95	112.79	146.62	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	1,421.12
负荷率				35%	50%	65%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
停车位数量(个)				515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	
单价 (元/日/个)				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
广告位租赁收入				4.54	6.48	8.42	10.37	10.37	10.37	10.37	10.37	10.37	81.66
负荷率				35%	50%	65%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
广告位数量 (块)				27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	
租赁单价 (元/块/月)				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
充电桩收入				421.85	562.46	703.08	843.70	843.70	843.70	843.70	843.70	843.70	6,749.59
负荷率				30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
充电桩数量				155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	
收费标准 (元/kwh)				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
满负荷充电量 (kwh)				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
合计			4,689.00	5,194.34	5,370.73	5,547.12	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	27,008.37

5.2 项目成本测算

1、上缴市级土地费用

本项目成本主要为上缴市级土地费用。本项目上缴市级土地费用按经营性用地土地出让收入的20%计取。

本项目年上缴市级土地费用测算过程如下：

当年上缴市级土地费用=当年经营性用地土地出让收入 $\times$ 20%

运营期年上缴市级土地费用 $= (25\% \times 208.63 \times 85.00) \times 20\% = 886.68$ 万元

因此，运营期内，上缴市级土地费用共计3,546.71万元。详见表5-3.

2、人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增直接工作人员10人，2028年全年人均工资福利按8万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 $10 \times 8 = 80$ 万元。

3、燃料动力费

本报告仅本项目人员办公时用水、用电、用油费用。预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为4万元。

4、设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对本项目建构筑进行维修维护，本项目设施维修费按工程费用的1%计算，预计经营期第一年设施维修费为 $22428.58 \times 1\% = 22.43$ 万元。

5、其他管理费用

按照上述2-4项的10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为 $(80 + 4 + 22.43) \times 10\% = 10.64$ 万元。

7、税费

本项目停车位收入、广告位租赁收入、充电桩收入增值税销项税按照其收入的9%计算，进项税按投资估算中工程费用的9%计算，由于

(停车位收入+广告位租赁收入+充电桩收入，运营期8252.37万元) < (投资估算中工程费用，22428.58万元)，增值税费取0。

8、债券利息

债券存续期内债券利息按3.0%计算。

经测算，本项目经营成本费用合计为4,600.34万元。详见表5-3。

表5-3 本项目成本费用测算表

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
上缴市级土地费用(按经营性用地土地出让收入20%计)			886.68	886.68	886.68	886.68	-	-	-	-	-	-	3,546.71
工资及福利费				80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	720.00
燃料动力费				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	36.00
维修维护费用				22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	201.87
其他管理费用				10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	95.76
税费支出				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营成本小计	-	-	886.68	1,003.75	1,003.75	1,003.75	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07	4,600.34
财务成本			420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	315.00	105.00	3,780.00
总成本合计		-	1,306.68	1,423.75	1,423.75	1,423.75	537.07	537.07	537.07	537.07	432.07	222.07	8,380.34

5.4 项目融资平衡方案

5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。其中：

1、预测项目收入在达到正常状态的项目净收益，详见表5-4：

表5-4 项目达到正常状态净收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025年			-
2026年			-
2027年	4,689.00	886.68	3,802.32
2028年	5,194.34	1,003.75	4,190.59
2029年	5,370.73	1,003.75	4,366.98
2030年	5,547.12	1,003.75	4,543.37
2031年	1,034.53	117.07	917.46
2032年	1,034.53	117.07	917.46
2033年	1,034.53	117.07	
2034年	1,034.53	117.07	917.46
2035年	1,034.53	117.07	917.46
2036年	1,034.53	117.07	917.46
合计	27,008.37	4,600.34	22,408.03

2、预测项目收入在达到正常状态95%的情况下的项目净收益，详见表5-5：

表5-5 项目达到正常状态95%的情况下净收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025年			-
2026年			-
2027年	4,454.55	842.34	3,612.21
2028年	4,934.62	953.56	3,981.06
2029年	5,102.19	953.56	4,148.63
2030年	5,269.76	953.56	4,316.20
2031年	982.80	111.22	871.59
2032年	982.80	111.22	871.59
2033年	982.80	111.22	871.59
2034年	982.80	111.22	871.59
2035年	982.80	111.22	871.59
2036年	982.80	111.22	871.59
合计	25,657.95	4,370.32	21,287.63

3、预测项目收入在达到正常状态90%的情况下的项目净收益，详见表5-6：

表5-6 项目达到正常状态90%的情况下净收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025年			-
2026年			-
2027年	4,220.10	842.34	3,377.76
2028年	4,674.91	953.56	3,721.35
2029年	4,833.66	953.56	3,880.10
2030年	4,992.41	953.56	4,038.85
2031年	931.08	111.22	819.86
2032年	931.08	111.22	819.86
2033年	931.08	111.22	819.86
2034年	931.08	111.22	819.86
2035年	931.08	111.22	819.86
2036年	931.08	111.22	819.86
合计	24,307.53	4,370.32	19,937.21

5.4.2 本期债券偿债计划

本项目建设期为2025年5月-2027年4月，专项债券计划发行金额为14000.00万元，发行期限均为10年期。预计2025年计划发行7000.00万元，2026年计划发行7000.00万元。债券发行利率按3.00%测算，每半年付息一次，到期一次还本；2035年计划还款7000.00万元，2036年计划还款7000.00万元；本期债券还本付息情况如表5-7：

表 5-7 债券存续期内融资本息表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本期合 计
2025年	0.00	7000.00		7000.00	3.00%	105.00	105.00
2026年	7000.00	7000.00		14000.00	3.00%	315.00	315.00
2027年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2028年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2029年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2030年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2031年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2032年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2033年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2034年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2035年	14000.00		7000.00	7000.00	3.00%	315.00	7315.00

2036年	7000.00		7000.00	0.00	3.00%	105.00	7105.00
合计						4,200.00	18,200.00

5.4.3 现金流覆盖还本付息的测算

本项目申请专项债券融资14000.00万元，债券发行利率按3.00%的测算，债券期限内应还本付息金额为18,200.00万元。

经上述测算，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，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率测算具体如下表5-8：

表 5-8 项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025年		105.00	105.00			-
2026年		315.00	315.00			-
2027年		420.00	420.00	4,689.00	886.68	3,802.32
2028年		420.00	420.00	5,194.34	1,003.75	4,190.59
2029年		420.00	420.00	5,370.73	1,003.75	4,366.98
2030年		420.00	420.00	5,547.12	1,003.75	4,543.37
2031年		420.00	420.00	1,034.53	117.07	917.46
2032年		420.00	420.00	1,034.53	117.07	917.46
2033年		420.00	420.00	1,034.53	117.07	
2034年	-	420.00	420.00	1,034.53	117.07	917.46
2035年	7,000.00	315.00	7,315.00	1,034.53	117.07	917.46
2036年	7,000.00	105.00	7,105.00	1,034.53	117.07	917.46
合计	14,000.00	4,200.00	18,200.00	27,008.37	4,600.34	22,408.03
债务本息偿付保障倍数	1.23					

注：本项目财务测算参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）要求测算。

项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率为1.23。因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5.4.4 压力测试分析

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表。

收支费用	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	22,408.03	18,200.00	1.23

项目收益合计（减少5%）	21,287.63	18,200.00	1.17
项目收益合计（减少10%）	20,167.23	18,200.00	1.11

预测收入在达到100%情况下，债券本息覆盖率为1.23，预测收入在达到95%情况下，债券本息覆盖率为1.17，预测收入在达到90%情况下，债券本息覆盖率仍然为1.11，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

六、项目专项债券融资方案

6.1 债券发行依据

6.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）指出地方政府依法自行组织本地区地方政府债券发行和还本付息工作。地方政府债券发行兑付工作由地方政府财政部门负责办理。

6.1.2 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）规定地方财政部门应当在国务院批准的地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。

6.1.3 地方政府债务预算管理

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

6.2 债券规模和期限安排

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模14000.00万元，发行期限均为10年期。预计2025年计划发行7000.00万元，2026年计划发行7000.00万元。债券发行利率按3.00%测算，每半年付息一次，到期一次还本；2035年计划还款7000.00万元，2036年计划还款7000.00万元。根据本次项目具体情况，本次债券期限按照10年期利率，参照近期类似专项债利率按照3.00%进行估算。建设期

及经营期利息金额为4,200.00万元，还本付息总额为18,200.00万元。

6.3 资金管理计划

淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局承担项目建设，组织设立项目建设领导小组，建设资金实行专户管理，严格项目费用核算和支出，禁止将资金用于工程范围外建设项目。项目单位制定完善的资金管理制度，对专项债券募集资金实行集中管理和统一调配，项目单位及政府财政部门负责募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立台账管理并及时做好相关会计记录，定期组织内部审计人员对资金使用情况进行了核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

七、资金管理

7.1 资金管理的总体原则

为管好项目资金，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）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485号）和《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号）、《淮南市政府专项债券管理暂行办法》（淮府办〔2021〕17号）等相关规定。地方政府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。

专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，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。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。项目单位应对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）。

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）和毛集实验区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。组合使用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》相关规定执行。

7.2 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、运营成本支出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。增加举借专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

项目单位为预算单位的，专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。项目单位为区属政务机关等非预算单位的，由项目单位在商业银行开立独立于日常经营账户的专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于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专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

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

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。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。

使用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。

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。

组合使用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。

7.3 债券资金管理

财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对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。

项目单位应每季度上报一次债券资金收支报表，每年6月底前向项目主管部门和财政部门报送专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

项目单位（主管部门）和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。仍有债券资金结余的，应在项目决算审计后3个月内收回同级财政。

规范债券资金支付审批。债券资金支付时，项目实施单位（资金使用单位）应按具体项目完整填写《毛集实验区专项债券资金支付审批表》，凭审批表及中标通知书、合同、发票及税票、工程量清单、投资评审结果、征地拆迁补偿名册等相关资料到项目管理单位报账。债券项目实施、管理单位不一致的（包括双业主项目），审批表应报经财政部门审核；项目实施、管理为同一单位，审批表不需财政部门签署意见。

严格债券资金使用范围。专项债券资金应按照专项债券实施方案中项目建设范围使用，不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等支出。对在债券实施方案范围但未明确纳入方案建设内容的项目，须报经县政府同意后方可在债券资金中支出，金额较大的应按规定程序进行项目实施内容调整。

7.4 项目收入及运营成本管理

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，专门用于偿还专项债券本息。

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，其他未明确征收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

依托“非税收入收缴管理系统”对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。

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。项目单位（项目主管部门）应严格控制项目运营成本。

7.5 资产管理

项目单位（项目主管部门）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。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。

各类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，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。

7.6 绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据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、融资平衡等绩效评价指标，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。

实施专项债券项目绩效评价。由财政部门会同项目主管部门共同制定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。

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，按照“谁支出，谁负责”的原则，对绩效目标实现程度和预算执行进度实行“双监控”，确保绩效目标如期保质保量实现。专项债券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”。

强化专项债券资金绩效管理。一是实施绩效运行监控。项目管理单位根据全面实施绩效管理要求，按照债券项目设定的绩效目标，对项目执行绩效进行监控，对发现的问题和风险进行研判，对于推进慢或客观原因导致年内难以开工的项目，应及时按程序将债券资金调整到进度快资金缺的债券项目，避免债券资金闲置浪费。二是定期开展年度绩效评价。项目管理单位每年5月底前通过自评或委托第三方机构对专项债券项目资金开展绩效评价，绩效评价报告于5月31日前报县财政局。财政局适时对债券资金实施复评，并将结果报送县政府。

7.7 项目单位职责

1、淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局作为项目单位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、项目单位要严格按照项目实施方案使用债券资金，确保专款专用，项目资产的运营、管理和维护，按时足额偿还债券本息和手续费，按要求向主管部门、本级财政部门报送项目进度说明和财务报表以及对债券资金使用、项目建设运营和资产管理等情况进行信息公开。

3、按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目单位根据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、融资平衡等绩效评价指标，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，同时加强与同级财政部门的沟通，推动绩效评价指标与项目建设内容相匹配。

4、项目单位承担本单位专项债券项目资金绩效管理各项具体工作，健全本单位相关管理制度；开展事前绩效评估、绩效目标设置、绩效运行监控、绩效自评、信息公开、整改纠错、材料报送等工作。

5、落实绩效评价主体责任，实施专项债券自评(可委托第三方机构实施)，并将自评结果报淮南市毛集社会发展综合实验区财政局备案，并积极主动配合项目主管部门、本级财政部门和上级财政部门的监督检查。

6、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；同时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。项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作，加强运营期内的收入管理，通过自查自纠等措施提升运营收入保障水平。

7、项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受本级财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

8、项目单位要积极主动定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时应对，并向项目主管部门及统计财政部门报告。

9、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。

7.8 项目主管部门职责

1、淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局作为本项目的行政主管部门要加强与同级财政部门沟通交流，在项目建设、运营、还本付息、绩效评价、资产管理等方面的沟通和衔接，确保项目债券存续期内资金使用合法合规。

2、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。

3、项目主管部门应当依据行业发展特点，适时分析研判当前发展趋势，指导项目单位做好运营期各项管理工作，确保项目如期实现收益

4、建立和完善相关制度，加强对本行业专项债券发行、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。

5、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。

6、项目主管部门对项目绩效负管理责任，要按照“谁支出，谁负责”的原则，对项目单位绩效目标实现程度和预算执行进度实行严格监控。

7、项目主管部门承担本部门专项债券项目资金绩效管理工作，

建立健全本部门相关管理制度和绩效评价指标体系；指导、督促项目单位做好事前绩效评估，指导、审核项目单位绩效目标设置，组织实施本部门绩效运行监控和绩效评价。

8、指导项目单位绩效自评并审核自评结果，选择部分重点项目开展绩效评价，指导、督促项目单位整改纠错；开展本部门绩效评价结果应用与信息公开工作，汇总审核报送本部门绩效管理有关材料。

7.9 市区两级财政部门职责

1、淮南市毛集社会发展综合实验区财政局职责

（1）在项目谋划阶段淮南市毛集社会发展综合实验区财政局要加强与淮南市毛集社会发展综合实验区发展改革局及其他行业主管部门的协同配合，并加强与上级财政部门的密切沟通，做好专项债券项目储备、筛选、申报工作。筛选项目要客观、合理评估项目收益能力，对收益能力弱、不能实现项目收益与融资自求平衡的项目坚决淘汰；同时要坚持量力而行，坚决避免因盲目举债而新增政府债务风险。

（2）负责做好专项债券资金拨付工作，定期统计、通报债券资金支出进度，统筹调度项目单位加快债券资金使用。

（3）建立完善债券资金常态化监管机制，实现政府性债务全口径闭环管理。同时对债券资金严格按照规定用途、规定程序和时间节点拨付使用，严禁挤占、挪用、滞留等行为，确保项目资金使用合理合规。

（4）负责项目收益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。

（5）要督促项目单位加强项目运营期内的监管，确保专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级国库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还专项债券本息。

(6) 要适时开展项目收入监测，确保项目收入如期实现顺利还本付息。在债券存续期间，要结合项目实际特点适时开展项目收入监测，以便于及时了解项目运营情况和可偿债收入情况。此外，实操中建议依托系统科技手段监测项目收入实现和缴库情况，将项目收入归集账户接入系统，重点关注账户存款余额、收支流水明细、还本付息资金缴库情况等相关信息。

(7) 淮南市毛集社会发展综合实验区财政局应当会同项目主管部门和项目单位将各类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，严禁转移、划拨、抵质押、担保等，确保国有资产数据的真实性、完整性，有效规范专项债券资金资产管理。

(8) 淮南市毛集社会发展综合实验区财政局应当会同项目主管部门共同制定专项债券绩效评价管理办法，并依据上级财政部门相关意见要求，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。

2、淮南市财政局职责

(1) 淮南市财政局对汇总的本地区所有申报纳入储备库的项目，均须组织预评审，以提高申报项目质量，防范债务风险。未通过市级财政部门评审的项目，不得上报。同时市财政应该就本地区内经预评审申报项目向市政府汇报，征得市政府同意后方可上报，并在入库申报文件明确“经市政府同意”。

(2) 市本级及所辖区地方政府债券还本付息资金，由市财政局归集汇总后缴省财政厅。

(3) 对专项债券项目实行支出进度周报通报机制，通过本辖区内各区县财政部门上报数据和执行系统查询数据比较，对项目支出进度

和下周支出安排定期予以通报晾晒，从而倒逼本辖区内各区县加快债券资金支出进度和使用规范。

（4）指导督促下级财政部门、项目单位、项目主管部门加强项目运营期内的监督管理，提升运营期阶段收入运营水平，确保项目顺利还本付息。

（5）淮南市毛集社会发展综合实验区财政局要指导地方财政部门加强专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入管理，建立巡检制度，对本辖区内下级财政部门债券还本付息管理不到位的进行全市通报，并建立奖惩制度。

（6）淮南市财政局要指导督促加强市域范围各区县资产管理能力，鼓励各区县、市级各部门对好的经验做法以制度形式进行固定，建立新增资产与存量资产有机结合机制和盘活共享成效激励约束机制，确保国有资产管理职责清晰、运行高效、约束有力。

（7）市级财政部门牵头组织本地区专项债券项目资金绩效管理工作，制定相关管理制度，对本级和下级有关工作进行指导和督查；对事前绩效评估结果进行审核，必要时组织第三方机构独立开展绩效评估；审定并批复项目单位绩效目标；跟踪绩效目标实现程度，并督促整改；对项目单位自评和主管部门绩效评价结果进行抽查复核，选择部分重点项目开展绩效评价；指导、督促下级财政部门做好信息公开工作。

7.10 监督管理

专项债券项目实施台账管理。项目管理单位及项目实施单位应对已安排债券资金的具体项目建立台账，详细登记实施项目内容、实施进度以及项目资金到位、支出情况。项目实施单位根据台账填写《毛集实验区专项债券资金使用情况月报表》，于每月8日前报项目管理单位，项目管理单位汇总后，于每月10日前报送财政局。

加快专项债券项目实施进度。对已进入省财政厅专项债券发行库的项目，项目实施单位要在项目管理单位和相关部门的支持配合下，抓紧做好实施前的各项准备工作，确保债券资金一到位项目即可开工。对已动工的项目，项目实施单位要加紧实施，尽快形成实物工作量，达到付款条件的应及时支付资金，切实提高债券资金执行进度，力争年底前当年专项债券资金能够全部支出，以充分发挥专项债券在毛集实验区扩大投资和稳增长方面的积极作用。为提高专项债券项目实施进度，对已进入省财政厅发行库而债券未发行的项目，经财政部门同意，满足开工条件的，可提前实施，资金可以先行垫付，待债券资金到位后再予以回补。财政部门应当加强对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收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

项目主管部门（项目单位）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。

财政部门、项目主管部门（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。

7.11 信息披露

毛集实验区财政部门应当配合省财政厅做好拟发行债券信息披露工作，包括规模、期限及偿还方式等基本信息和第三方评估信息。主管部门和有关单位应配合做好拟发行债券对应项目信息，包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等。

财政部门应当组织开展债券项目存续期信息公开工作，督促和指导使用债券资金的部门公开债券资金使用情况、项目建设进度、项目运营情况、项目收益及对应形成的资产情况，以及其他按规定需要披露的信息。

7.12 债券发行使用管理

专项债券项目发行同时通过财政部、国家发展改革委的审核,且已通过专项债券项目评审入库。

专项债券资金应当严格按照债券发行信息披露文件约定的用途使用，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。项目主管部门和项目单位要在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快项目建设进度和专项债券资金支出进度。

落实财政部印发的《地方政府专项债券用途调整操作指引》，坚持专项债券资金使用以不调整为常态、调整为例外。对项目实施过程中发生变化导致债券资金无法使用，或财政、审计等发现专项债券资金使用存在违规等确需调整的，按规定进行调整并告知债券持有人。专项债券资金跨县（市、区、特区）调整的，由省财政厅统一收回后调整下达。

专项债券资金下达项目单位后，12个月仍未实际支出的，原则上由本级财政部门统一收回并按程序调整用于其他符合条件的项目。

八、风险分析

8.1 建设期风险及控制措施

8.1.1 投资测算风险及控制措施

1、投资测算风险

本项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，建设成本较大，涉及主管部门负责，同时受市场影响较大，因此项目总投资测算不当会影响整体现金流量测算出现偏差，从而导致项目资金投入和现金流入不能平衡。

2、风险控制措施

(1) 加强项目管理

细化设计，通过多方案优化比选，减少施工过程中的变更，最大限度降低工程造价；加强合同管理，对项目各阶段进行公开招标，以期达到最优，从源头上控制项目投资；加强项目组织管理，提高管理效率，避免管理不当造成的投资增加。

(2) 提高财务决策的科学化水平

提高项目单位财务决策的科学化水平，防止因决策失误而产生的财务风险。在项目决策过程中，应充分考虑影响决策的各种因素，尽量采用定量计算及分析方法并运用科学的决策模型进行决策，对各种可行方案要认真进行分析评价，从中选择最优的决策方案。

(3) 总结经验与教训

针对项目建设内容多、类型复杂等特点，针对各子项分门别类制定投资方案，同时积极了解学习全国其他地方先进的城中村改造项目建设经验，多方组织考察和学习，总结各方建设经验和教训，结合自身区位因素及项目自身特点，制定适合本项目的投资方案，避免走弯路，同时积极跟进项目投资进展，当投资测算出现偏差时，及时调整

和修改本项目工作方向。

8.1.2 项目管理风险及控制措施

1、项目管理风险

城中村改造涉及众多居民的切身利益，不同居民对于改造的需求和期望可能存在差异，意见不统一将增加项目实施难度。同时改造过程中可能产生噪音、灰尘等污染，对居民正常生活造成一定影响。此外，本项目建构筑物种类及其相关配套设施各不相同，因此在项目建设管理中涉及与施工单位以及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合。同时需要对建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节进行综合管理，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，影响项目建设进度及运营收益。

2、风险控制措施

项目启动前进行充分的居民意见征集和沟通，确保改造方案能够最大限度地满足大多数居民的需求。同时，合理安排施工时间和采取必要的环境保护措施，减少施工对居民生活的影响。

项目单位具有丰富的项目管理经验。项目实施方通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，不同区域的建设工程安排充足人员进行对接管理，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，确保本项目如期建成。项目单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

8.1.3 工程质量风险及控制措施

1、工程质量风险

工程质量风险主要来自：因勘察工作失误、设计错误或疏漏、施工过程质量控制不严、工程完工后维修工作难以实施等造成的质量风

险。一是影响建筑安全的质量风险。如：因地基沉降不均、沉降超出允许范围或地基承载力不够等造成的结构开裂、倾斜甚至倒塌；因设计、施工质量问题造成的结构及构件承载力不够、变形过大造成的结构破坏等安全风险、因设备安装质量问题和隐患造成的人身、消防等质量安全风险。二是影响使用功能的质量风险。如：墙面裂缝、管道堵塞、跑冒堵塞、建筑功能达不到设计要求等。三是影响环境及健康的质量风险。如：建筑材料所含的有害成分超标、致使室内环境达不到规定要求，对人员造成健康危害；材料达不到质量要求，出现质量事故对周边环境产生恶劣影响等。

2、风险控制措施

（1）城中村改造要坚持“以人为本、先急后缓”的原则，必须充分征求居民意见。在前期设计阶段，要加强设计人员的培训和专业能力提升，确保设计方案的合理性和可行性；多方面征求意见，充分考虑业主需求及环境因素等影响因素。

（2）建设方案中，从总平面布置、建筑造型、材料选用、工艺方案的确定、设备选型等方面，都遵循经济、可靠、先进、适用原则，将新型工艺技术与节能环保材料相结合，打造出绿色节能的现代化建筑。

（3）项目单位应熟悉和掌握工程施工阶段的有关法律法规。涉及施工阶段的法律法规是保护工程承发包双方利益的法定根据，建筑企业只有熟悉和掌握这些法律法规，依据法律法规办事，才能增强用法律保护自己利益的意识，有效地依法控制工程风险。同时，加强履约管理，分析工程风险。在合同谈判和签订过程中，虽然已经发现了风险，但合同中还会存在词语含糊，约定不具体、不全面、责任不明确甚至矛盾的条款。

8.1.4 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

城中村改造项目涉及的居民群体比较广泛，如果社会环境不稳定，比如社会治安不好、居民抵制改造等，就会影响改造项目的顺利进行。同时由于项目实施前工期目标和进度计划制定的工程环境等状态与工程建设和生产过程中的环境工程等实际状态一般都会存在偏差，存在一定的风险。同时，由于项目的规模较大、涉及建筑、管网、道路等内容较多，在建设工程施工管理中，许多有关质量、成本、进度内外部协调等急需解决的问题，这些都会影响项目建设进度，导致后期运营等滞后问题。

2、风险保障措施

(1) 加强社会宣传

加强项目宣传，提高居民的认识和支持度；开展居民代表会议，让业主参与决策，增强其获得感和满意度，确保项目获得绝大多数群众支持，便于项目顺利推进。

(2) 现场项目管理合理性

在建筑工程开展的前期就对可能影响施工进度的各类问题进行分析，采取合理的规避措施，并且对进度风险采取可缓解性的措施是有效的。在建设施工前做好施工组织，保证现场项目管理机构有合理的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系。在建设项目开始后，进行工程巡检，对现场巡视检查，发现隐患风险尽早处理。对于影响施工进度和设备、材料、配件等进行检查，保证作业用具等质量合格。最后，对各阶段工程进度进行绩效考核，并根据项目进展情况进行责任到人的奖惩制度。

(3) 提高对工程资金、资源的组织计划性

对于建设方要及时提供必要的资金用于工程建设。由于本项目是申请发债的项目，办理资金需要一定的手续时间，为了保证工程进度，应按进度100%支付工程款，同时提前工程款拨付的时间。对于施工方而言，组织工程的资源、资金对工程的进度起着相当重要的作用。由

于工程施工是流水作业,每个分部所需要的工种是不同,这就需要提前安排进场的各种资源,提高对工程资金、资源的组织计划性。

(4) 确保工程建设进度调整的可控性

本项目实际的工程建设中可变因素较多,不仅要研究图纸,施工组织等设计文件,而且还要根据现场实际,以及资源、资金的组织安排及时调整工程进度。

8.1.5 建设资金使用风险及保障措施

1、建设资金使用风险

项目资金来源于多样包括地方财政配套资金和专项债券资金等,改造资金基本能够得到保障,但大多数工程开工早、进度慢、结算迟,有些项目竣工验收一年后仍然未开展第三方审计,造成无法支付工程款及服务费用,落实优化营商环境政策不到位。同时在项目施工建设过程中,由于对资金的支付缺乏科学、合理的计划,导致其存在支付风险。在项目资金使用过程中,虽然制定了详尽的使用计划,但是因为在信息整理和处理上不科学,加上一些信息的滞后性,甚至存在信息失误的情况,使得在资金使用计划编制上缺乏科学性和合理性,以至于资金使用计划难以满足实际需要,影响项目具体实施进度。

2、风险保障措施

在项目建设过程中,由项目施工单位编制工程进度确认单作为支付的必备要件,财政部门依据工程进度确认单中当期工程预估支出确认应付款金额,做好工程项目的概算分解工作,建立项目合同款项支付台账。对照工程项目分解概算下达金额支付工程款,确保单位工程和单项工程的款项支付不超概算。同时在支付工程进度款时应具备风险预测意识,并判断项目实施的顺利程度,对存在风险因素的单项工程项目进度款支付,应结合实际情况暂缓付款程序的履行,待单项工程基本完工后再完成款项的支付,对工程尾款按规定预留工程质量保

证金，待质量保证期满，相关部门验收并办理工程尾款证明后方可支付尾款。

8.1.6 工程安全风险及控制措施

1、工程安全风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的突发情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。本项目多为野外作业，建设期安全风险较高。本项目涉及土方开挖、吊装管材等，在施工过程中如不注意对安全措施防护，将会造成人员伤亡。

2、风险控制措施

(1) 项目前期: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。深化各阶段设计方案,强化地质勘察工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

(2) 项目建设期: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,派驻经验丰富的项目团队进行现场监工,遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。加强施工人员的安全教育,建立严格的奖惩措施,避免由于生产过程中的安全因素造成责任事故和人员伤亡等重大风险。

8.2 运营期风险及控制措施

8.2.1 债券还款风险及保障措施

1、债券还款风险

在项目的运营过程中,由于政策影响、自然环境影响等不确定因素,导致相关服务量与单价发生变化,使得市场需求发生重大变化,从而导致本项目服务量等实际使用情况与预测值发生偏离,影响收

益，使得项目实际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。同时，项目经营性支出涉及物价、人力成本等变动因素，实际支出增加也会降低偿债能力。

2、风险保障措施

在项目运营期间政府可以建立专项债券项目资金管理平台，接入政府、项目单位、银行等多个主体，各方将各阶段的进度流程和细节等信息录入披露，项目涉及的所有流程都可视、可溯源、可监管，并对不同阶段的重大风险点进行智能提醒，提高项目全生命周期监管力度，确保项目顺利还本付息。

(1) 项目单位提高项目运营管理水平，致力提升项目收入水平，确保项目如期偿还本息

项目单位在专项债项目运营期，将加强对生活服务用房等产业的招商、管护、服务、宣传做实。要提升项目管理维护水平，建立高质量管养机制。科学合理安排维修保养，按项目节点及时报送工程进度，保障项目工程质量。不断提升文明服务质量，为相关入驻商户和企业提供更加优质、便捷的服务。同时，加强宣传交流、对运营期实现收入的各方进行尽职调查，做好做实招商引资工作。

(2) 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

安徽省颁发《安徽省人民政府办公厅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）和《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市区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区县制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《安徽省人民政府办公厅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），明确了政府债务风险事件等级、组织指挥体系及职责、预警和预防机制、应急响应、后期处置和保障措施，虽然政府债

务率在可控范围之内，但毛集实验区人民政府还应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）建立政府性债务风险评估和预警机制以降低运营风险

建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估全区政府性债务风险情况并做出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和乡（镇）政府。当由于政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

（4）明确还款责任与保障

按照《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当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。同时中共中央办公厅国务院办公厅印发的《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》（厅字〔2019〕33号）指出省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

如最终偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。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，省级财政部门可采取适当方式扣回。

（5）市县财政部门指导项目单位优化债券偿还机制

为降低债券兑付压力，在到期一次性偿还本金方式的基础上，市级财政部门可制定相关政策，优化完善专项债发行机制，鼓励区级财政部门积极引导项目单位创新偿还机制，确保债券存续期内如期偿还，主要包括：

按约定分年提前还本。严格对照资金平衡方案，以债券存续期内每年能实现的项目收益为限，在债券发行前约定分年债券还本金额或比例。在债券发行后，县财政局督促项目单位及时足额组织项目对应的政府性基金收入，并分年上缴项目运营专项收入用于保障当年债券还本付息。在本金分年偿还后，应对计算利息的本金基数进行相应调减。

按约定分阶段提前还本。这种方案是指在债券项目建设期仅支付利息，不偿还本金，待项目进入运营期且项目收益实现后，按照资金平衡方案的项目收益实现情况，约定分阶段的提前还本责任。其中，20年期及以上期限债券可考虑每5年提前还本一次，20年期以下期限债券可考虑每3年提前还本一次。本金分阶段偿还后，计算利息的本金基数应相应调减。分阶段还本可规避某一年度因不可抗力因素等影响导致当年难以按期还本情况发生。

实行带赎回条件提前还本。在债券发行前，约定含提前赎回选择权，若项目收益实现情况较好，可在原债券期限基础上，按事先约定提前N年选择行使全部或部分赎回权，并提前通过公告告知债权人。在部分赎回后，计算利息的本金基数相应进行调减。若收益实现不理想，则不行使赎回权，按原先确定的债券期限到期偿还本金。

灵活提前还本。在债券发行前，约定可灵活提前还本。项目单位可视项目收益实现情况，及时向财政部门提出提前还本申请，及时足额上缴专项收入。在经财政部门核定后，提前一个月发出提前还本公告，告知债券承销商，并按时履行提前还本责任。本金提前偿还后，应对计算利息的本金基数进行相应调减。

（6）设立专项债偿债备付金

一是设置偿债备付金。根据项目融资平衡方案，将每个项目的分年度收益除以各自的覆盖倍数后，得出所有债券项目分年度应缴库金额的下限值。将专项债项目截至该年度实现并上缴国库的收入与累计应缴库金额的下限值进行比对，将溢缴部分用于补充专项债偿债备付金。二是动用偿债备付金。对于将累计已缴库金额与应缴库金额下限值比对后出现短收情况的债券项目，且明确项目运营期受相关因素影响导致未来年度已无法将项目短收额度补足的，可通过动用专项债偿债备付金来弥补偿付缺口，并提前纳入年度政府性基金预算，以此增加专项债还本付息保障，降低项目偿债资金不足风险。以预算年度为界限，争取主管部门相关政策支持，探索实行项目间的专项收入及政府性基金收入调剂。将当年所有存续期内专项债项目的收入用于当年到期专项债还本付息，剩余部分用于补充专项债偿债备付金，同时以专项债余额的10%~15%设置偿债备付金上限，在备付金余额累计达到上限后，不再继续提取。当某些年度到期债券规模较大或专项债收入不足，难以覆盖当年到期还本付息资金时，动用专项债偿债备付金弥补偿付缺口。

（7）建立分期还本债务违约责任处置机制

对因发行时通过策划包装虚高项目收益导致后期无法分期还本的，要追究举债时项目单位、行业主管部门、地方政府领导相关责任人责任；对因运营管理不善，导致项目收益未能较好实现影响分期还本的，地方党委政府要对项目运营管理、项目单位、行业主管部门相关责任人予以问责处理，并及时调整相关管理人员，可通过市场化方式聘请专业人员运营管理；对项目收益归集后，违规挪用项目收益或违规投资导致后期债务还本失去来源的，要追究相关责任人责任，并按相关法律法规和政策管理规定予以惩处。

8.2.2 社会稳定风险及保障措施

1、社会稳定风险

项目的建设、运营可能会影响利益相关者（包括受拟建项目建设和运行影响的公民、法人和其他社会组织）的潜在和既得利益，造成对拟建项目的不同意见和诉求，并进而反对项目实施。本项目运营过程中涉及内容较多，可能会发生汽车、人员活动等噪音过大及影响周边居民休息进而导致冲突和矛盾。

2、保障措施

建设和运营单位与政府部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，尤其是认真做好群众个人实物的补偿和解决好工程建设与群众切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，制定重大事件维护稳定总体预案和风险应急预案，并配备相应人员，处理相关事务，切实做好维护社会稳定，使工程建设真正起到保障民生安全、带动地方经济发展，造福一方百姓的作用。此外，加强运营过程中电子设备、汽车鸣笛的降噪管理，确保不扰民。

8.2.3 生态环境风险及控制措施

1、生态环境风险

项目运营期内从而产生大量的生活垃圾及生活污水等，同时在运营过程中将产生油烟废气及食物残渣等，在运营期间如不注意加以防范，将会对周围环境造成一定影响。

2、控制措施

项目运营过程中，项目建设单位应当与运营方签署协议、明确责任，同时在每个区域内设置垃圾桶，配套专门的保洁人员，设置临时垃圾中转站，对各区域内定时定期进行清扫和清理，确保区域卫生安全，临时垃圾中转站应配置消毒、除臭、降尘等设施，经初步处理后由项目单位或市政部门进行集中收集后，压缩打包转运无害化处理；项目范围内污水应就近接入周边化粪池或污水处理设施等进行初步

处理后，经污水管传输至市政污水管，最终处理达标后进行排放，确保不会对环境产生危害。

九、事前绩效评估

9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

9.1.1 项目实施必要性

城中村是一些城镇在建设中新城的特定历史产物，大部分城中村居民处于低收入状态，生活非常困难，没有能力购买商品房。但现实住房面积较小，标准低，居住人口密度大，目前有的已经是危房，区内普遍排水、供电、供气设施老化，配套不完善，环境卫生条件差，有的存在一定的安全隐患，极大影响居民的生活质量。通过对城中村的拆迁和安置房的重新规划建设，将有效解决毛集实验区低收入家庭的住房困难，同时，提高人均居住面积，完善居民的生活设施配套，改善其居住环境条件，将大大提高城镇居民的整体生活水平和幸福指数，消除了原城中村居民因居住条件差而存在的不满情绪，对构建社会主义和谐社会具有积极的促进作用。

本项目区域内的房屋现状存在以下困境：基础设施陈旧，道路狭窄、破损，下水不畅，建筑密度大，现基本为老、旧危房。人口老龄化严重、弱势群体较多，功能不配套，人口相对集中，存在着很大的火灾、交通等安全隐患。基础设施也很不健全，环境卫生条件恶劣，居民生活质量很差。老、旧危房的存在，与城市整体形象、文明档次极不协调，使整个城市人居环境大打折扣，并且也不利于发展城市经济和招商引资。

本项目的建设是贯彻落实党的二十大精神、加快民生事业发展的重大举措。党的二十大明确提出：增进民生福祉，提高人民生活品质。要实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益，紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，坚持尽力而为、量力而行，深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题，健全基本公共服务体系，提高公共服务水平，增强均衡性和可及性，扎实推进共同富裕。

同时土地集约利用是大势所趋。必须从根本上将粗放式的消耗高、质量差、效益低的生产发展方式，转变为集约化增长方式，提高经济增长质量和效益。本项目建设是实现毛集实验区土地资源集约化的途径，通过对城中村的拆迁改造，集中安置到一个住宅新区，将释放出土地空间，提高土地的利用率，来实现城镇化发展的需要。因此，项目的建设十分必要。

9.1.2 项目实施公益性

城中村改造作为一项民生工程，其本身具有高度的公益性。近年来党中央国务院大力推进民生事业发展，贯彻落实“以人为本”核心理念，全面推进和谐社会建设。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐“托底”机制，住房保障制度是社会保障制度的重要组成部分，建设规范合理的住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局积极响应国家政策，有序开展城中村改造行动计划，做好改造更新工作。通过本项目的建设将有效改善区域人居环境，提高居民生活质量，提升公共服务水平，完善生活配套，有助于促进社会事业发展，创建和谐社会。对维护社会稳定具有明显的积极作用，便于树立服务于民、为民解难、以人为本的理念。项目的建设的一项功在当下、利在千秋的民生工程。

本项目建设内容广泛，通过市场化运作难度高，风险大，社会资本参与意愿小。且本项目运营期间所产生的项目收益均用来偿还债券本息，不会产生利润分配的现象，完全符合公益性项目的非盈利性要求。

由此可见，本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知和相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目）。

本项目为具有一定收益的公益性项目，符合上述要求。

9.1.3 项目实施收益性

本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）等文件关于专项债券的收益主要指债券对应的项目应当有专项收入、政府性基金收入予以偿还，实现项目收支平衡。具有较强的实施收益性。

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要为土地出让收入。在结合本项目运营收入的基础上，本项目广泛调研、科学论证，经过多次测算并咨询业内专家，最终得出了本项目成本总额为4,600.34万元，因此，运营期内项目总收益为22,408.03万元。

综上所述，本项目各类收入、成本及税金来源论证可靠、科学合理，经过反复测算形成了一套事实依据清晰、论证科学的项目融资平衡方案，因此具有较强的收益性，在满足项目偿债、实现收支平衡的同时、还能提升经济社会发展水平，提升基础设施建设水平，提升城市品位。

经过项目融资平衡测算，本项目收入在达到100%情况下，债券本息覆盖率为1.23，预测收入在达到95%情况下，债券本息覆盖率为1.17，预测收入在达到90%情况下，债券本息覆盖率仍然为1.11。因此，本项目符合《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）等相关文件关于“发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金

收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目。

9.2 项目投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目投资合规性

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市更新（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，同时符合《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241号）和《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号）等文件规定的新增专项债券支持范围，因此本项目专项债券资金投入领域合法合规。

本项目在现有建设内容的基础上，依据《政府投资条例》《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《淮南市建设工程材料市场价格信息》及相关标准规范等文件，并结合相关类似工程建设经验，估算最终项目总投资39532.94万元，本项目已经完成项目前期审批手续中的项目立项批复、项目用地初检意见、项目可研批复、项目环保预审的函等项目前期手续，将加快项目前期准备阶段的工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期开工，顺利投入运行。项目审批程序合法，手续齐全。

因此，本项目投资测算方案科学合理，资金投向合法合规，事实依据清晰。

9.2.2 项目成熟度

本项目债券资金投入领域为城市更新（城中村改造），是合法合规的成熟项目。

1、项目立项批复

本项目已于2025年5月23日取得项目立项批复，文号为：毛发改审批〔2025〕20号，项目编码为：2505-340407-04-01-627054；

2、项目用地初检意见

本项目已于2025年5月23日取得毛集社会发展综合实验区国土资源局出具的《关于办理毛集实验区西部片区城中村改造项目用地预审与选址意见的复函》，本项目该项目位于城镇开发边界范围内，不占用永久基本农田，不占用生态保护红线，符合《淮南市毛集实验区国土空间总体规划(2021-2035年)》要求。

3、项目可研批复

本项目已于2025年5月23日取得项目可研批复，文号为：毛发改审批〔2025〕21号；

4、项目环保预审的函

本项目已于2025年5月23日取得淮南市毛集社会发展综合实验区环境保护局出具的关于《关于毛集实验区西部片区城中村改造项目环评情况的说明》，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021年版)，经判定该项目环评是豁免类。

5、项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于2025年5月23日完成项目重大决策社会稳定风险评估报告备案表，社会稳定风险等级为低风险，同意项目实施。

6、开工情况说明

本项目已于2025年5月30日获得淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局出具《关于毛集实验区西部片区城中村改造项目开工情况说明》计划于2025年8月底开工建设。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为39532.94万元，其中拟申请专项债券14000.00万元，占总投资的35.4%，其余25532.94万元由财政预算安排资金投入。

项目单位承诺，项目资本金根据项目建设进度足额配套到位（详见本项目专项债申报材料：项目单位及实施单位承诺函、项目资本金到位情况的说明），分年度建设资本金已纳入本级财政预算支出，确保项目落地并准时进入运营期，为项目能够顺利还债付息打好坚实基础。

9.4 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目在仔细研判项目建设内容基础上积极挖掘潜在的收入来源，综合运用判断分析法、调查分析法、趋势分析法、因果分析法、投资回收期法、内部收益率法、净现值法等多种收入预测方法，并通过合理论证，专家咨询、企业走访等形式积极进行市场调研。在搜罗相关官方可靠数据，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了测算体系严密、收入类型科学合理、事实依据准确清晰的项目收入模型测算方案。确保了本项目收入预测的合理性、可靠性和准确性，为进一步论证项目成本和收益合理性奠定了坚实依据。本项目主要包括为土地出让收入、停车费收入、广告位租赁收入、充电桩收入，运营期内共计可实现27,008.37万元收入。

本项目运营成本在充分考虑项目运营收入的基础上，结合项目建设内容和规模，综合运用类比成本估算法、参数估计法、标准定额法、软件工具法等多种成本测算方法，并结合社会类似项目运营经验，积极咨询业内知名专家学者、广泛调查、科学研究，多方位考虑项目运营成本。本项目成本主要为上缴市级土地费用，运营期内成本共计4,600.34万元。

最后从收益角度来分析，需要进行运营状况、生产成本、竞争情况、原材料价格及利润率等进行较为细致的分析。在此基础上，本项目多维度研究分析项目的收入结构、变动和组合的成本，并在充分挖掘项目合理可行收入的基础上，综合考虑项目运营期间可能发生的各

类税金（增值税、附加税等），结合项目运营成本，充分考虑债券存续期间，销量及单价等因素变动，进行反复的压力测试，形成了一套合理可行的项目收益测算方案，确保了项目收益的真实可靠。

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。

9.5 债券资金需求合理性

本项目在进行项目债券资金需求测算的同时，结合毛集实验区近年来财政收支情况，科学合理分析研判毛集实验区当下财政情况：近年来，毛集实验区发挥财政职能作用，在不折不扣落实减税降费各项政策的同时，妥善应对财政收支平衡压力，多方筹措财政资金，实现“开源”和“节流”的有机统一，取得了一系列成就。但随着国家减税降费政策持续推行和不折不扣完成经济社会发展各项目标任务，毛集实验区财政资金压力较大。

本项目进行债券资金测算的时候，充分考虑项目建设内容和规模，结合区域经济社会发展水平和材料信息价等因素，经过充分论证确立了本项目总投资为39532.94万元，考虑毛集实验区财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资14000.00万元，占总投资的35.4%，小于80.00%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

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市更新（城中村改造），且符合《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241号）和《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号）的相关文件要求，债券资金需求是合规的。

此外，基于“9.4项目收入、成本、收益预测合理性”，本项目收益测算能够满足项目债券资金还本付息要求，且覆盖倍数达到

1.23, 具有较强的还本付息能力, 从偿债能力来说, 本项目债券资金需求是合理合规的。

因此, 本项目债券资金需求具有很强的合理性。

9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

9.6.1 项目偿债计划可行性

本项目以14000.00万元债券发行计划为基础, 基于本节“9.4项目收入、成本、收益预测合理性分析”, 本项目收益具有较强的合理性和可行性, 还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力, 项目收益对债券还本付息保障性均较高。

本项目依据《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)、《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)、《淮南市人民政府关于加强政府债务管理的实施意见》《淮南市政府债务风险评估和预警暂行办法》《加强地方政府专项债券资金使用管理》(财预〔2020〕179号)等相关文件规定, 结合国务院常务会议精神, 充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑, 在债券资金管理、使用和偿还等方面作出了明确规定, 制定了切实可行的项目偿债计划, 确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户, 及时足额缴入国库, 纳入政府性基金预算管理, 确保专项债券还本付息资金安全, 除支付必需的项目运营成本外, 专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难, 将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

因此, 本项目偿债计划具有较强可行性。

9.6.2 项目偿债风险点

结合项目建设内容和规模，经过充分论证，科学梳理，本项目偿债风险点主要集中在“债券资金发行、债券资金使用、债券资金管理、债券资金偿还”等四个环节上。

1、债券资金发行

本项目计划发行14000.00万元专项债券，目前淮南市毛集实验区财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间，债务风险保持在合理区间。由此可见，本项目发行额度充分考虑地方政府财政收支状况和偿债能力，发行额度合理可行，风险较低。

2、债券资金使用

本项目在债券资金使用支出环节可能存在由于工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高等情况使得项目实际建设支出大于项目估算总投资，造成项目偿债能力低下，无法取得预期效益。

项目单位将严格落实《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）和《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485号）等相关文件关于债券资金使用要求，制定多种资金保障措施和应急预案，提升债券资金使用效率，降低债券资金使用环节偿债风险。

3、债券资金管理

本项目在债券资金管理环节可能会发生由于财政部门对项目单位在项目债券存续期内监管不当、管理制度不合理、指导不力等情况，导致项目债券存续期内无法达到预期收益，出现偿债风险。

为做好项目资金管理，淮南市财政局制定了《淮南地方政府专项债券资金管理暂行办法》以及《淮南市专项债券项目储备申报指引》。从总体原则、预算管理、债券资金管理、项目收入及运营成

本管理、资产管理、绩效管理、部门责任、监督管理、信息披露和债券发行使用管理等方面做出切实可行的债券资金管理模式，同时依法加强对项目单位债券资金使用的指导，确保项目监管环境不发生偿债风险。

4、债券资金偿还

本项目运营期内可能会发生由于物品价格、自然环境等变化导致项目收益出现不稳定，进而影响项目按时偿还本息，同时项目经营受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益。

此外本项目在实施期间，项目单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，项目单位将通过追加资本金投入，保证专项债券及时还本付息，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

因此，本项目偿债风险较低、安全可控。

9.7 绩效目标合理性

本项目绩效目标的制定依据《中华人民共和国预算法》《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018年）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485号）等文件精神，结合区域实际情况和淮南市十四五时期目标任务、充分考虑项目建设内容、规模和预期效果从产出数量、质量、时效、成本以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等多个方面制定了明确的绩效目标。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，精简实用；指标内涵明确、具体、可衡量。

本项目绩效目标设定已做到最大程度的细化和量化，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等因素，与《淮南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》等发展规划相符，具有明确的收益对象，绩效目标内容完整、充分、合理，完全符合《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）中关于项目绩效评价指标的规定。

因此，本项目绩效目标的设定具有较强的合理性。

9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

1、项目实施计划可行性

本项目根据项目立项、可研批复等前期审批手续办理进度、结合项目建设内容和规模，科学合理安排项目进度计划，充分论证，本项目已经完成项目前期审批手续中的项目立项批复、项目用地初检意见、项目可研批复、项目环保预审的函等项目前期手续，将加快项目前期准备阶段的工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期开工，顺利投入运行。

2、过程控制有效性

本项目单位为淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局，是依法设立的行政机关，组织架构严密、内设部门清晰、职责分工明确。同时项目单位依据实际情况，组建项目推进工作组，责任到人、落实到岗，确保项目顺利有序推进。此外淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得当、应急预案合理。