

镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改
造项目

实施方案



财政部门：芜湖市镜湖区财政局

主管部门：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

项目单位：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

出具日期：2025年5月30日



项目简介一览表

项目名称	镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目
项目类型	城中村改造
项目总投资	135351.30 万元
项目地点	芜湖市镜湖区，东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧
项目单位	芜湖市镜湖区重点工程建设管理处
主管部门	芜湖市镜湖区重点工程建设管理处
财政部门	芜湖市镜湖区财政局
项目建设内容	项目为 2025 年城中村改造项目，占地面积约 16.16 万平方米（约 242.45 亩），征收改造建筑面积约 9.29 万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计 753 套。安置方式为购买在建商品房安置，安置点为凤鸣雅苑、广乐府、春秋府和樾府等小区，户型、面积为 70-140 平方米左右。
项目建设期	工期为 3 年，本项目计划由 2025 年 1 月开始前期工作，预计 2025 年 7 月开工，至 2027 年 12 月完成征迁及安置工作。
拟发行债券金额	108000.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。
项目收益来源	土地出让收入
融资本息和	126900.00 万元
可还本付息金额	164909.97 万元

本息覆盖倍数	1.30
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入从-10.00%到0%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.12到1.30。 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	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 芜湖市镜湖区经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目情况	2
1.2.1 参与主体	2
1.2.2 项目基本情况	2
1.2.3 项目建设方案	3
(三) 项目建设背景	18
二、经济社会效益分析	22
(一) 社会效益分析	22
(二) 经济效益分析	22
三、绩效评估分析	24
(一) 事前绩效评估情况	24
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	24
3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度	28
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	29
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	29
3.1.5 债券资金需求合理性	31
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	31
3.1.7 绩效目标合理性	38
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	39
(二) 绩效目标	40
3.2.1 设定情况	40
3.2.2 审核情况	42
四、项目投资概算及资金筹措方案	48
(一) 投资概算	48
4.1.1 项目合规情况	48
4.1.2 项目投资概算	48

(二) 资金筹措方案	52
4.2.1 资金来源	52
4.2.2 项目分年度融资情况	54
4.2.3 资金筹措及使用计划	55
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	56
(一) 预期收益	56
5.1.1 项目收入	56
5.1.2 项目成本	63
5.1.3 项目收益	67
(二) 债务还本付息情况	71
5.2.1 专项债券还本付息情况	71
5.2.2 偿债计划	75
5.2.3 总体债务还本付息情况	79
(三) 偿债指标计算	80
(四) 资金测算平衡情况	81
5.4.1 资金测算平衡情况	81
5.4.2 压力测试情况	82
六、风险管理方案	83
(一) 风险评估情况	83
6.1.1 影响项目施工进度或正常建设的风险	83
6.1.2 影响社会稳定的风险	83
6.1.3 影响项目资金按时还本付息的风险	84
(二) 风险控制措施	84
(三) 敏感性分析	85
七、还款保障措施	87
(一) 成立债务管理领导小组	88
(二) 明确各部门职责	88
(三) 监测和报告	90
(四) 应急处置	91

(五) 事后评估	93
(六) 责任追究	93
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制	93
八、资金管理方案	94
(一) 总则	94
(二) 资金流入管理	95
(三) 资金流出管理	95
(四) 预算管理	96
(五) 债券资金存储	97
(六) 债券资金使用	98
(七) 项目收入及土地出让成本	98
(八) 资产管理	99
(九) 绩效管理	101
(十) 监督管理	101

一、项目基本情况

（一）芜湖市镜湖区经济、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）		791	864.14	818.7
地区生产总值增速（%）		2.5	7.7	5.1
第一产业（亿元）		2.85	2.8	2.9
第二产业（亿元）		116.31	115.4	126.5
第三产业（亿元）		671.84	745.9	689.3
产业结构				
第一产业（%）		3.3	0.3	3.3
第二产业（%）		5.5	2.9	8.7
第三产业（%）		1.9	8.6	4.4
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		36.4	38.5	38.9
一般公共预算支出		39.6	39.8	40.4
三、地方政府债务状况（亿元）				
截至 2024 年底地方政府债务余额		64.3313		

(二) 项目情况

1.2.1 参与主体

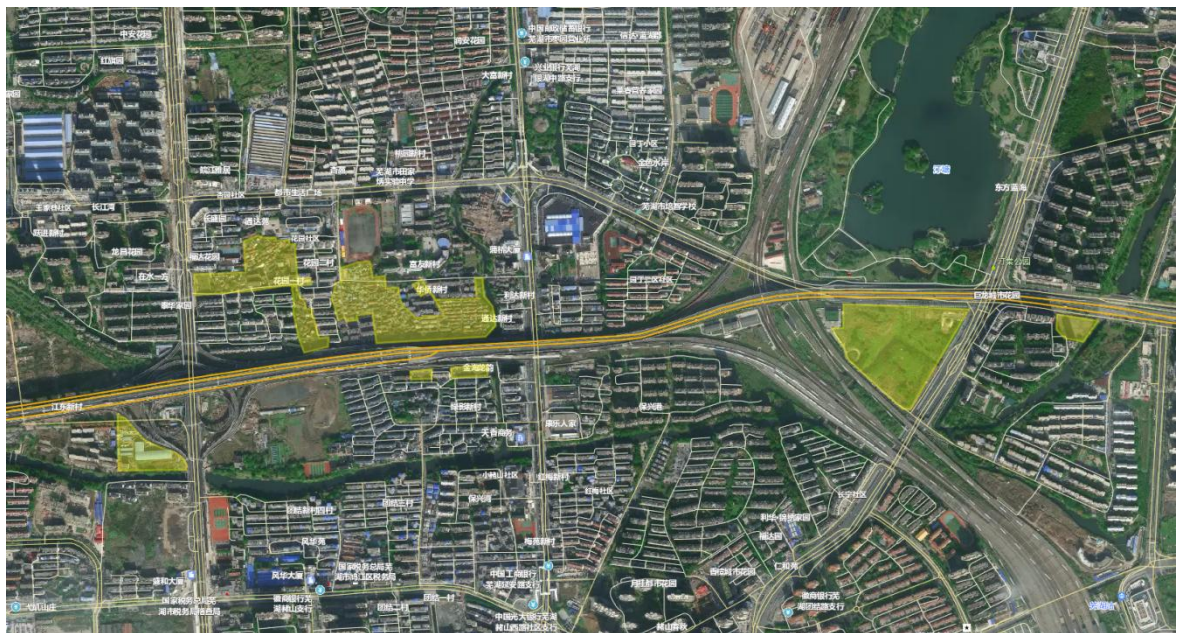
主管部门：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

项目单位：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目

2.2 项目区位：芜湖市镜湖区，东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧。



2.3 项目建设内容和产出：

(1) 实施方式：改建

(2) 建设规模及内容：项目为 2025 年城中村改造项目，占地面积约 16.16 万平方米（约 242.45 亩），征收改造建筑面积约

9.29 万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计 753 套。安置方式为购买在建商品房安置，安置点为凤鸣雅苑、广乐府、春秋府和樾府等小区，户型、面积为 70-140 平方米左右。

(3) 预计产出：项目建成后，预期年收益 20000.00 万元以上，计算期内净收益为 164909.97 万元，本息和为 126900.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.4 项目建设期：工期为 3 年，本项目计划由 2025 年 1 月开始前期工作，预计 2025 年 7 月开工，至 2027 年 12 月完成征迁及安置工作。

1.2.3 项目建设方案

随着社会经济的迅速发展，芜湖市城市建设空间不断扩大，面临着旧城改造和新城开发等诸多问题。为了进一步加快城区土地收储和城中村改造步伐，改善居民居住条件和城市环境，根据《国务院关于进一步做好城镇城中村和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、《安徽省住房和城乡建设厅等 12 部门关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》（建房〔2015〕105 号）和芜湖市人民政府关于城中村改造的有关文件精神，结合项目区实际，制定本实施方案。

一、指导思想

按照“政府引导、依法依规、群众自愿、市场运作”的基本思路，进一步完善房屋征收补偿安置方式，加快城中村改造步伐，缩

短群众安置过渡时间，积极引导群众选择实物安置方式，并有计划地开展政府统一回购安置，满足群众多样化的安置需求，切实改善群众住房条件，在实现城中村改造工作目标的同时，积极促进当地房地产市场健康转型发展。

二、实施主体

芜湖市镜湖区重点工程建设管理处作为城中村改造项目的责任主体，项目所在区属地街道作为项目区房屋征收补偿的实施主体，具体负责本项目实施。

三、城中村改造补偿安置方式

3.1 项目补偿安置方案制定的政策依据

征收评估严格按照根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《芜湖市人民政府办公室关于调整芜湖市市区房屋征收补助、奖励标准的通知》（芜政办〔2024〕5 号）等相关规定执行和办理。

3.2 房屋地点和标准

东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧范围内国有土地上房屋、构筑物及其附属物；范围内国有土地使用权同时收回。

3.3 征收界定

对被征收房屋的合法性、用途、建筑面积等，不能直接作出认定的，由区人民政府协调组织城乡规划、国土资源、城市管理、住房城乡建设、房产、房屋征收、测绘、房地产估价等部门、机构和

属地街道办事处（乡镇人民政府）、社区，组成房屋征收调查认定工作组进行调查认定。

1. 已经依法登记房屋的调查认定

已经依法登记的被征收房屋为合法建筑，其用途和建筑面积等，除有证据证明房屋登记确实有错误外，直接以登记记载的用途和建筑面积为准。

2. 未经登记房屋的调查认定

（一）符合下列情形之一，经工作小组认定的，被征收时按照以下标准予以补偿：

（1）已依法取得建设工程规划许可证及相关施工批准手续并按其规定建造、但尚未办理房屋登记的建筑，按照合法房屋补偿标准计算；

（2）1990年4月1日前建造的无证建筑，按照合法房屋补偿标准计算；

（3）1990年4月1日至2000年12月31日前建造的无证建筑，按照合法房屋补偿标准的80%计算；

（4）2000年12月31日至2007年8月14日前建造的无证建筑，按照合法房屋补偿标准的40%计算。

（二）2007年8月14日后建造的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（三）未超过批准期限的临时建筑按照工程造价结合剩余期限给予适当补偿，有约定的按照约定进行处理。

(四) 亭棚、披等简易结构设施, 按照材料价值给予适当补偿。

3.4 项目安置方式的选择

本项目拟进行的城中村改造实物安置的方式。具体补偿方式由房屋被征收人自主选择。

四、安置补偿方式的标准

4.1 征收补偿和住房保障办法

(一) 住宅房屋补偿

1. 补偿方式: 本项目采用的补偿方式为产权调换方式。

2. 选择产权调换补偿: 本地块安置实行异地安置方式。被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值按照双向评估、互补差价的原则进行安置。

(1) 凤鸣雅苑小区。具体户型现场公示(户型、面积依据规划部门批准为准)。产权调换房屋价格: 市场评估均价 16000 元/平方米。

(2) 广乐府小区。具体户型现场公示(户型、面积依据规划部门批准为准)。产权调换房屋价格: 市场评估均价 13000 元/平方米。

(3) 春秋府小区。具体户型现场公示(户型、面积依据规划部门批准为准)。产权调换房屋价格: 市场评估均价 17300 元/平方米。

(4) 和樾府小区。具体户型现场公示(户型、面积依据规划部门批准为准)。产权调换房屋价格: 市场评估均价 14000 元/平方米。

选房按照“先签约、先选房”的原则实行。

3. 临时安置费

临时安置费按被征收房屋的合法面积计算，标准为：20 元/平方米·月。

产权调换临时安置费计算方式：

(1) 选择现房产权调换的，按上述标准支付 4 个月临时安置费。

(2) 选择期房产权调换被征收人自行过渡的，过渡期 36 个月以内的，从搬迁之日起至产权调换房屋交付之日按上述标准支付；过渡期 36 个月以外的，从逾期之日起至产权调换房屋交付之日按上述标准的 200% 支付临时安置费。

选择期房产权调换征收人已提供周转用房的，过渡期 36 个月以内的，不再支付临时安置费；过渡期 36 个月以外的，从逾期之日起至产权调换房屋交付之日按上述标准支付临时安置费。

选择期房产权调换的，另按上述标准支付 4 个月临时安置费。

4. 搬迁费

按被征收房屋合法面积计算，标准为：15 元/平方米。被征收房屋中有重型机械设备的搬迁费，可委托房地产价格评估机构通过评估确定。

产权调换

选择现房产权调换的，按上述标准支付一次搬迁费。

选择期房产权调换的，按上述标准支付两次搬迁费。

5. 补助

被征收人选择产权调换的补助标准不超过被征收房屋价值（含附属设施及装饰装修价值）的 10%。

6. 奖励

被征收人选择产权调换的奖励标准不超过被征收房屋价值（含附属设施及装饰装修价值）的 15%。

五、拆迁工程方案

5.1 施工前准备

1、技术准备工作

（1）首先熟悉被拆建筑物的竣工图纸，弄清建筑物的结构情况、建筑情况、水电及设备管道情况，地下隐蔽设施情况。工地负责人要根据施工组织设计和安全技术规程向参加拆除的工作人员进行详细的交底。

（2）对施工员进行安全技术交底，加强安全意识。对工人做好安全教育，组织工人学习安全操作规程。

（3）踏勘施工现场，熟悉周围环境、场地、道路、水电设备管路、建筑物情况等。

2、施工现场准备

（1）清理施工场地，保证运输道路畅通。

（2）施工前，先清除拆除倒塌范围内的物资、设备。将电线、燃气管道、水管、供热设备等干线与该建筑物的支线切断或迁移；检查周围危旧房，必要时进行临时加固；向周围群众出安民告示，在拆除危险区周围设禁区围栏、警戒标志，派专人监护，禁止非拆除人员进入施工现场。

（3）对于生产、使用、储存化学危险品的建筑物的拆除，要经

过消防、安全部门参与审核，制定保证安全的预案，经过批准实施。

(4) 搭设临时防护设施，避免拆除时的砂、石、灰尘飞扬影响生产的正常进行。

(5) 在拆除危险区设置警戒区标志。

(6) 接引好施工用临时电源、水源，现场照明不能使用被拆建筑物内的配电设施，应另外敷设。保证施工时水电畅通。

3、施工方案

(1) 控制目标

- ①控制施工范围，确保周围建筑及设施的安全。
- ②控制施工时间，尽量不扰民、少扰民。
- ③控制粉尘飞石，确保人员安全。
- ④控制施工噪声，尽可能减少噪声。

(2) 施工流程

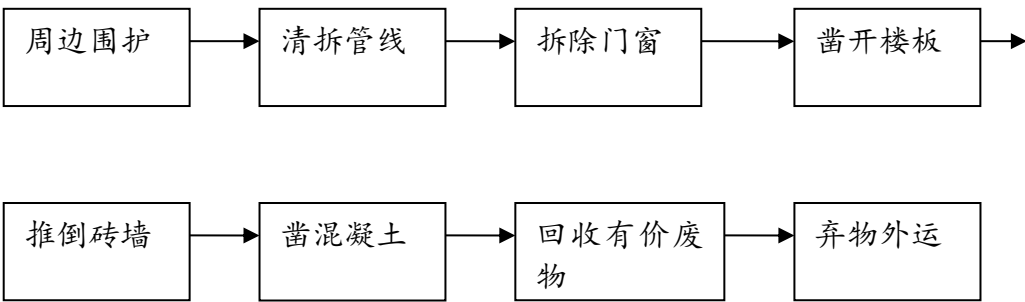


图 4-1 项目施工流程图

4、施工组织

(1) 在甲方的支持下，做好群众工作，争取周边业主的配合，赢得群众的支持，派专人做好周边警戒工作。

(2) 按施工组织设计的程序安排，首先清拆原有管线，采取人

工进行拆除，划分区域，分块、逐段、逐根进行拆除。

(3) 拆除混凝土楼板采用人工拆除。严格控制飞石、响声、冲击波。采用湿水除尘，减少声响及冲击波，确保不扰民。

(4) 拆除砖墙时采用钩机拆除，专人进行监测，发现情况及时联系研究，以确保施工安全。

(5) 旧房推倒后，组织工人回收构件中有价值的可利用废品。

(6) 不可利用废物，用汽车外运到指定地点。

5、机械材料设备

表 4-1 项目所需材料设备

项目 序号	设备名称	数量 (台)	备注 (型号)
1	液压锤	1	进口
2	挖掘机	1	1m ³
3	运输车	4	16 吨
4	铲车	1	
5	重型拖车	1	
6	加长臂液压剪	1	
7	大型墙锯	1	
8	大型降尘机	1	
9	空压机	2	
10	风镐	2	

5.2 拆迁施工要求

1、进入施工现场，首先拆除与拆除物相连的管道、设备、电气、照明设施。

2、拆除建筑物内所有的门窗及其他附属结构，拆除建筑物全部腾空，拆除物及时外运，堆放在警戒线以外的安全区域。

3、在建筑物的南北两侧各放置一台除尘机，采用湿法作业，控制施工扬尘，砂石飞溅。

4、拆除时采用先上后下、先非承重结构后承重结构、先板、梁后墙、柱的原则，本次拆除采用破坏法施工。使用挖掘机及其配套的空压机和电锤等，对建筑物解体、推倒。

5、建筑物完全解体后，用挖掘机装车，自卸汽车外运到厂外的垃圾堆放处，运距约 5km。

6、地上部分建筑物完全拆除后，拆除地下部分，破除砼地坪。

7、遇到地下管线时，先与业主联系管线是否是废弃的，能否拆除，确定后方可用冷法切割，明确管内无易燃、易爆物后，才可动火使用氧气乙炔焰切割。

8、地下设施拆除后，回填土采用普通黏性土，分层夯实，每层厚度不超过 250mm，压实系数达到 0.9。

5.3 工程施工方法

1、人工拆除

拆除对象：砖木结构平房。

拆除顺序：屋面瓦→板→椽子→楞条→屋架或木架→砖墙（或木柱）。

拆除方法：人工用简单的工具，如撬棍、铁锹、瓦刀等。上面几个人拆，下面几个人接运拆下来的建筑材料。至于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。拆屋架时可用简单的起重设备，三木塔挂导链或滑轮。

2、人工与机械相结合的方法

拆除对象：混合结构多层楼房

拆除顺序：屋顶防水和保温层→屋顶混凝土和预制楼板→屋顶梁→顶层砖墙→楼层楼板→楼板下的梁→下层砖墙，如此逐层往下拆。

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。

3、机械拆除

有些拆除对象有用的材料少，或者为了加速拆除则采用纯破坏性拆除方法，如用推土机或重锤锤击等方式。

六、安全保证措施

6.1 基本要求

1、施工现场必须有技术人员统一指挥，严格遵循拆除方法和拆除程序。

2、拆除现场施工人员，必须经过行业主管部门指定的培训机构培训，并取得资格证方可施工。

3、施工人员进入施工现场，必须戴安全帽，扣紧帽带；高空作业必须系安全带、安全带应高挂低用，挂点牢靠。

4、施工现场必须设置醒目的警示标志，采取警戒措施派专人负责。非工作人员不得随意进入施工现场。

5、建筑物拆除时，应自上而下，顺序进行，禁止数层同时拆除。当拆除某一部分的时候应防止其他部分倒塌。

6、拆除项目竣工后，必须有验收手续，达到工完、料清、场地净，并确保周围环境整洁和相邻建筑、管线的安全。

7、拆除物受自然气候、环境影响较大，密切注意，防患于未然。每个工作日结束后，工程技术人员必须去现场检查，确认拆除物是否加固，做到安全无隐患。

6.2 操作注意事项

1、工人从事拆除工作时，应该站在专门搭设的脚手架上或其他稳固的结构部分上操作。

2、拆除区周围应设立围栏，挂警告牌，并派专人监护，严禁无关人员逗留。

3、建筑物拆除时，应自上而下，顺序进行，禁止数层同时拆除。当拆除某一部分的时候应防止其他部分倒塌。

4、拆除过程中，现场照明不得使用被拆建筑物中的配电线，应另外设置配电线路。

6.3 安全管理

1、施工人员进行拆除工作时，应该站在专门搭设的脚手或者其他稳固的结构部分上进行操作。操作人员要戴安全帽和其他防护用品。拆除过程多属高空作业，工具、设备、材料杂乱，粉尘、日晒较多，作业工人应佩戴安全帽、手套、安全鞋等个人防护用品，为防止砖石、灰尘及切割螺钉等的操作，应佩戴护目镜。

拆除轻型结构屋面工程时，严禁施工人员直接踩踏在轻型结构板上进行工作，必须使用移动板梯，板梯上端必须挂牢，防止高处

坠落。拆除过程中，现场照明不得使用拆除建筑物中的配电线，应另外设置配电线路。

2、拆除过程中，应有专业技术人员现场监督指导。为确保未拆除部分建筑的稳定，应根据结构特点，有的部位应先进行加固，再继续拆除。当拆除某一部分的时候应防止其他部分的倒塌，把有倒塌危险的构筑物，用支柱、支撑、绳索等临时加固。

3、拆除作业应严格按拆除方案进行，拆除建筑物应该自上而下依次进行；拆除建筑物的栏杆、楼梯和楼板等，应该和整体程度相配合，不能先行拆除；禁止数层同时拆除；建筑物的承重支柱和横梁，要等待它所承担的全部结构和荷重拆除后才可以拆除；拆除屋架时，先将吊索绑好，两端拴好溜绳，再用气割在屋架两支座焊缝上同时切割，然后将起钩拆去。

4、拆下的物料不准在楼板上乱堆乱放。不准将墙体推倒在楼板上，防止将楼板压塌，发生事故。拆下的物料，不准向下抛掷拆除较大构件要用吊绳或起重机吊下运走，散碎材料用溜放槽溜下，清理运走。

5、用推倒法拆除墙时人员应避至安全地带。拆除建筑物一般不采用推倒方法，遇到特殊情况墙体必须推倒时，必须遵守以下规定：砍切墙根的深度不能超过墙厚的 $1/3$ ，墙的厚度小于两块半砖的时候，不许进行掏掘。为防止墙壁向掏掘方向倾倒，在掏掘前，要用支撑撑牢。建筑物推倒前，应发出信号，待所有人员远离建筑物高度 2 倍以上的距离后，方可进行。在建筑推倒倒塌范围内，有其他

建筑物时，严禁采用推倒方法。

6、当用机械拆除工程时，根据被拆除高度选择拆除机械，不可超高作业，打击点必须选在顶层，不可选在次顶层甚至以下。镐头机作业高度不够，可以用建筑垃圾垫高机身以满足需要，但垫层高度不得超过 3m，其厚度不得小于 3.5m，两侧坡度不得大于 6° ，机械解体作业时应设专职指挥员，监视被拆除物的动向，及时用对讲机指挥机械操作员进退。人机不可立体交叉作业，机械作业时，在其回旋半径内不得有人工作业。机械禁止在有地下管线处作业，如果一定要作业，必须在地面垫 2~3cm 的整块钢板或走道板，保护地下管线安全。机械拆除在分段切割时，必须确保未拆除部分结构的整体完整和稳定。

6.4 监控措施

拆除施工作业全过程中，必须严格监控如下：

1、坚持从上至下逐层拆除，严禁立体交叉同时拆除。在无特殊情况 and 需要时，均不宜采用推（拉）的拆除方法；

2、坚持先拆板次梁主梁，严禁顺序颠倒；

3、坚持慎重过细地拆除以上部墙体为压重悬臂部件（构件）和各类架空、竖向构件、管件；

4、坚持独立柱、墙、附墙柱的拆除，应从上至下基本同步进行和应在楼板、楼梯转角平台的结构上设立稳妥的作业平台架后方可进行作业，必须严格禁止拆除作业人员直接站立在柱、墙截面和梁上的作业，尤其在拆除外围柱墙，梁时更应特别注意落实好作业的

安全防护；

5、坚持拆除梁和楼梯板时，必须从中间往两端基本对称进行，绝不允许先拆两端或一端后而让梁和楼梯板下坠；对凡是跨度和荷重较大的梁、楼梯板的拆除，还应视情况研究是否应落实加设预支护措施。在转角楼梯板的上节未拆除前，绝不允许出现对楼梯梁有破坏性的损伤；上层楼梯未拆除前，绝不允许进入下节楼梯板的拆除；在楼梯板未拆除前，绝不允许进入下层和其以下楼梯的拆除；

6、坚持在每拆一层板、梁和其下的柱、墙时，都能实现有下部楼板梁或其钢筋骨架网作临时可靠的水平防护，绝不允许出现从上到下先拆除平面板件而又割除了水平钢筋的危险做法；

7、坚持各层的落渣口（可以多个）位置（可考虑充分利用电梯井口、管道井口、垃圾道口）都应选取在非人员上下和水平行走的通道位置上，并应落实防护措施；对拆下的板面上的余渣物料，要做到及时逐层下置到底层并清理，以避免出现结构断裂的危险；

8、坚持检查落实拆除施工全过程中对周围环境的安全保护和文明拆除的措施，实现拆除施工单位对作业安全负责和业主单位安全监控管理双控制。外人和无关人员不得进入拆区的警戒范围，在被拆工程内和可能波及的危险区域内不得有人员居住和歇息；

9、自始至终坚持管好用电用火、用电机具的安全，非持证电工不得从事装拆生产用电和生活用电；

10、所有拆除人员和驻场管理人员必须落实使用安全帽、安全带、口罩、防尘眼镜、工作鞋、手套等劳动安全防护用品，不准赤

脚、光膀进行作业。

6.5 后期安全工作

1、拆卸下来的各种材料应及时清理，按品种、类别堆放在平整的地面上，高度应符合安全规定，并留有一定的间距，防止倒塌伤人。

2、拆除堆放的材料场地，要专人看管，加强治安保卫。禁止外来人员特别是小孩入内玩耍。严禁烟火，配有一定的消防器材，以防万一。

3、对于拆除生产、使用、储存危险物品场所物料、器材、设备，不要混杂于一般物料的存放，或放置到安全场所，或采取清洗措施，或安全销毁。

4、拆除的区域，对电线、煤气管道、上下水管、供热设备管道等干线再进行一次检查，以防留下隐患，并要设明显标记。

5、在保证安全的前提下，拆迁工程要和建筑工程的施工相互衔接好。拆迁场地在全部清理出场后，再按照施工要求进行新的工程建设。

（三）项目建设背景

1. 城中村改造概念

城市是人口、资本、技术、企业等经济和社会发展资源按一定空间结构与社会分工聚集起来的有机体，是现代化的重要载体，自诞生之日起就不断进行着自我进化、完善和更新。所谓城中村改造，是指根据城市规划和规定的程序，对城市的存量用地、建筑、设施、空间形态和功能，进行保护、整治、改变、改建或重建，实现功能优化与更新的活动。它包括两方面的内容：一方面是客观存在实体（建筑物等硬件）的改造；另一方面为各种生态环境、空间环境、文化环境、视觉环境、游憩环境等的改造与延续，包括邻里的社会网络结构、心理定势、情感依恋等软件的延续与更新。

城中村改造的目的是对城市中某一衰落的区域进行拆迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。城中村改造的目标是针对解决城市中影响甚至阻碍城市发展的城市问题，这些城市问题的产生既有环境方面的原因，又有经济和社会方面的原因。

因此城中村改造的实质就是通过维护整建拆除、完善公共资源等合理的“新陈代谢”方式，对城市空间资源重新调整配置，使之更好满足人的期望需求、更好适应经济社会发展实际。

城中村改造的方式可分为再开发（redevelopment）、整治改善（rehabilitation）及保护（conservation）三种。

2. “城中村改造”与“旧城改造”的关系

“城中村改造”与“旧城改造”是城市发展规划中的一体两面，如一朵双生花，既相似又不同。

旧城改造是对城区道路、路网、水电、通讯，局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境，并根本改善其消防、出行、生产、劳动、生活、服务和休息等条件。

“城中村改造”较为复杂，城中村的建筑大多建设在自家的宅基地上，有着完整的土地使用权和部分房屋产权，因此在城中村改造项目中，征收户往往能够得到较多的补偿：

一、宅基地置换。依各地政策不同，有产权置换、货币补偿以及二者结合三种补偿方式。

二、拆迁安置费用补偿。选择回迁安置的征收户，在回迁之前的这段时间里的生活、居住成本，有权利要求获得补偿。

三、房屋及附属物、装修损失赔偿。这个法律上没有具体的数额规定，一般由评估机构评估房屋造价及其他损失，可争取和操作的空间是最大的。

四、停产停业损失补偿。这部分补偿主要是针对区域内企业、个体工商户在拆迁期间因为无法生产经营产生的损失的赔偿。

五、拆迁奖励及其他补偿。这部分补偿主要是拆迁方用来鼓励征收户及早签订协议搬迁而提供的，不同项目数额不一。

3. 《中共中央关于制定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的建议》（2020年10月29日中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过）

推进以人为核心的新型城镇化。实施城中村改造行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。

4. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城中村改造行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

5. 《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）

为进一步加强和改进城市规划建设管理工作，解决制约城市科学发展的突出矛盾和深层次问题，开创城市现代化建设新局面，中

共中央、国务院发布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号），要求深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，认识、尊重、顺应城市发展规律，更好发挥法治的引领和规范作用，依法规划、建设和管理城市，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，着力转变城市发展方式，着力塑造城市特色风貌，着力提升城市环境质量，着力创新城市管理服务，走出一条中国特色城市发展道路。

《意见》要求坚持依法治理与文明共建相结合，坚持规划先行与建管并重相结合，坚持改革创新与传承保护相结合，坚持统筹布局与分类指导相结合，坚持完善功能与宜居宜业相结合，坚持集约高效与安全便利相结合的基本原则，从而实现城市有序建设、适度开发、高效运行，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让人民生活更美好的目标。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

城中村改造是一个国家城镇化水平进入一定发展阶段后面临的主要任务。2020年10月中国共产党十九届五中全会审议通过的《中共中央关于制定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的建议》，提出“推进以人为核心的新型城镇化”，实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，为创新城市建设运营模式、推进新型城镇化建设指明了前进方向。

实施城中村改造行动，总体目标是建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力，走出一条中国特色城市发展道路

实施城中村改造行动，及时回应群众关切，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，提高城市管理服务水平，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更好。

（二）经济效益分析

实施城中村改造行动，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环，促进我国经济长期持续健康发展。

实施城中村改造行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式

发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，从源头上促进经济发展方式转变。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

1. 实施城中村改造行动，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求

改革开放以来，我国城镇化进程波澜壮阔，创造了世界城市发展史上的伟大奇迹。2019 年我国常住人口城镇化率 60.6%，已经步入城镇化较快发展的中后期，城市发展进入城中村改造的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，从“有没有”转向“好不好”。从国际经验和城市发展规律看，这一时期城市发展面临许多新的问题和挑战，各类风险矛盾突出。我们不仅要解决城镇化过程中的问题，还要更加注重解决城市发展本身的问题，制定实施相应政策措施和行动计划，走出一条内涵集约式高质量发展的新路。

2. 实施城中村改造行动，是坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径

城市是扩内需补短板、增投资促消费、建设强大国内市场的重要战场。城市建设是现代化建设的重要引擎，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的重要支点。我国城镇生产总值、固定资产投资占全国比重均接近 90%，消费品零售总额占全国比重超 85%。实施城中村改造行动，谋划推进一系列城

市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环，促进我国经济长期持续健康发展。

3. 实施城中村改造行动，是推动城市开发建设方式转型、促进经济发展方式转变的有效途径

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

4. 实施城中村改造行动，是推动解决城市发展中的突出问题和短板、提升人民群众获得感幸福感安全感的重大举措

在经济高速发展和城镇化快速推进过程中，我国城市发展注重追求速度和规模，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，一些大城市“城市病”问题突出。在这次新冠肺炎疫情中，城市建设领域的一些问题和短板更加凸显。通过实施城中村改造行动，及时回应群众关切，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，

提高城市管理服务水平，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

5. 项目建设是促进经济社会协调发展的有效途径

民生工程是政府坚持以人为本，贯彻落实科学发展观，切实保障公民基本权利，提高生活水平，重点关心弱势群体，采取的一系列积极政策举措。一句话，民生工程就是政府为民办实事、办好事的“民心工程”和“德政工程”，是立党为公、执政为民的现代版“为人民服务”的具体体现。

改革开放以来，中国的城市建设突飞猛进，城市基础设施得到了极大改善，城市人居环境发生了根本改变，城市化也开始进入了加速发展时期。然而，在城市化快速发展的同时，也出现了一系列城市问题，如环境污染、交通拥挤、住房紧张、人口密集等。本项目以创建生态文明型重点城市为引领，以建设宜居城市为目标，坚持政府引导、企业和居民共同参与，加快推进城市整治改造，为广大市民营造优美、整洁、有序的生活环境，解决城市居民生活环境的民生问题。

6. 项目建设是芜湖市城市发展的需要

根据《芜湖市城市总体规划（2012-2030年）》，芜湖市的城市性质为：国家创新型城市、长江流域具有重要影响的现代化滨江大城市、安徽省双核城市之一。项目建设有助于强化基础设施建设，完善城市安全管理体系，全面提升公共服务水平，加快打造宜居、韧性、智慧城市。

综上所述，镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目是一项关系国计民生的社会工程，通过改造提升，把项目区建设成为环境整洁优美、交通便捷、功能完善、生态优越、文化生活丰富的现代化城市社区，有助于芜湖市新型城镇化建设水平，有助于推进人民城市建设，努力实现老城区面貌的“蝶变”，绘好芜湖加快建设省域副中心城市和长三角具有重要影响力的现代化大城市的镜湖篇章。因此，项目的建设十分必要。

(2) 项目公益性

城中村改造是重大的民生工程、重大的发展工程，能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，是推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。实施城中村改造行动，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。

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，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

(3) 收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入为土地出让收入。

债券存续期内，本项目运营成本主要包括省级统筹资金、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性住房建设资金、城市建设资金和教育资金。

项目实施后，在计算期（2025 年至 2034 年）内总收入为 229333.46 万元，运营成本为 64423.49 万元，税金与附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 164909.97 万元，累计还本付息总额为 126900.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.30 倍。

3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度

(1) 建设投资的合规性

项目总投资为 135351.30 万元，主要建设内容包括城中村区域占地面积共计 16.16 万平方米（约 242.45 亩），征收户数 753 户，房屋征收面积为 9.29 万平方米。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

(2) 项目成熟度

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

1. 2025 年 2 月 12 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目立项的批复》；

2. 2025 年 2 月 22 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、

三期等城中村改造项目可行性研究报告的批复》；

3. 2025 年 2 月 21 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目环境影响评价的情况说明》；

4. 2025 年 2 月 21 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目免于用地审批手续的情况说明》。

3.1.3 项目资金来源和到位可行性

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

本项目总投资为 135351.30 万元。其中，资本金为 27351.30 万元，占项目总投资的 20.21%；计划发行债券 108000.00 万元，占项目总投资的 79.79%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

一、项目收入预测

根据本项目的建设内容，本项目收入为土地出让收入。详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期（2025 年至 2034 年）内经营收入为 229333.46 万元。

项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

二、项目成本预测

债券存续期内，本项目运营成本主要包括省级统筹资金、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性住房建设资金、城市建设资金和教育资金。详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期（2025 年至 2034 年）内运营成本为 64423.49 万元，其中省级统筹资金为 4586.67 万元，国有土地收益基金为 9173.34 万元，农业土地开发基金为 210.12 万元，土地出让业务费为 4586.67 万元，保障性住房建设资金为 11466.67 万元，城市建设资金为 11466.67 万元，教育资金为 22933.35 万元。

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

三、项目收益

综合项目收入和成本计算，在计算期（2025 年至 2034 年）内总收入为 229333.46 万元，运营成本为 64423.49 万元，税金与附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，净收益为 164909.97 万元。

3.1.5 债券资金需求合理性

(1) 政策合理性

《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）、《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目为城中村改造项目，符合专项债支持领域。

(2) 分年债券资金需求合理性

工期为 3 年，本项目计划由 2025 年 1 月开始前期工作，预计 2025 年 7 月开工，至 2027 年 12 月完成征迁及安置工作。按照分年投资计划，本项目计划分三年发行 108000.00 万元债券（2025 年债券需求 30000.00 万元，2026 年债券需求 40000.00 万元，2027 年债券需求 38000.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 108000.00 万元，占项目总投资的 79.79%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年

计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；
2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限
7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2034 年）累计可用于还
本付息的金额为 164909.97 万元，累计还本付息总额为 126900.00
万元，测算覆盖本息倍数为 1.30 倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收
益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的
资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

（2）偿债风险点

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

（1）项目施工的风险

1. 自然环境和施工条件

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

2. 来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项

手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

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

4. 来源于设计单位的风险因素

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

5. 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商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) 影响项目收益的风险

1. 经营风险

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

2. 市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

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

（3）影响融资平衡结果的风险

1. 投资测算不准确风险

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

2. 利率波动风险

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

3. 存续债券置换不畅风险

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

（三）偿债风险应对措施

1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

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

及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

2) 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

①实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或

提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

3) 落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

3.1.7 绩效目标合理性

(1) 项目总体目标

项目建设完成后能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

(2) 绩效目标

2.1 数量指标：项目为 2025 年城中村改造项目，占地面积约 16.16 万平方米（约 242.45 亩），征收改造建筑面积约 9.29 万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计 753 套。安置方式为购买在建商品房安置，安置点为凤鸣雅苑、广乐府、春秋府和樾府等小区，户型、面积为 70-140 平方米左右。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 135351.30 万元。

2.5 经济效益指标：项目建成后，预期年收益 20000.00 万元以上，计算期内净收益为 164909.97 万元，本息和为 126900.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

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

2.7 生态效益指标：对当地生态环境的影响。

2.8 可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：居民满意度提升。

3. 总结

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

3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

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

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

(二) 绩效目标

3.2.1 设定情况

项目支出绩效目标表

项目名称	镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造 项目		使用领域	城中村改造		
主管部门	芜湖市镜湖区重点工程建设管理处		项目实施单位	芜湖市镜湖区重点工程建设管理处		
项目属性	以前年度延续性项目（）2025 年新增项目（√）					
项目期限	2025 年 1 月至 2034 年 6 月					
项目拟 投资数额 （万元）	项目资金总额：135351.30 万元			执行率 分值（10）		
	其中：1. 政府专项债券资金 108000.00 万元					
	2. 其他财政拨款资金 27351.30 万元					
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元					
总体目标	目标 1：预计 2027 年 12 月完成镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目，正常年收益 20000.00 万元以上； 目标 2：计划发行政府专项债券融资 108000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 目标 3：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。					
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 （90）	
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	运营期收益-运营支出-债券本息≥0。	4	
		社会成本	噪声增多，交通压力加大	程度较低	3	
		生态环境成本	大气和水资源污染	程度较低	3	
	产出指标	数量指标	主体工程	项目为 2025 年城中村改造项目，占地面积约 16.16 万平方米（约 242.45 亩），征收改造建筑面积约 9.29 万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计 753 套。安置方式为购买在建商品房安置，安置点为凤鸣雅苑、广乐府、春秋府和樾府等小区，户型、面积为 70-140 平方米左右。		10
		质量指标	勘察、设计、招标等前期工作合规率	合规率≥90%	5	
			主体工程	验收合格率 100%	10	
		时效指标	项目计划开工及时率	及时率≥90%	5	
			项目计划完工及时率	及时率≥90%	5	

		成本指标	总投资	不超过 135351.30 万元	5
	效益指标	经济效益	正常年净收益	≥20000.00 万元	5
			债券是否及时还本付息	及时率≥90%	5
		社会效益	促进当地社会发展, 增强区域辐射力	年税收收入同比增长率≥0	5
			拓展就业渠道, 提高居民收入改善群众生活水平	新增就业率≥0, 居民收入同比增长率≥0	5
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。	5
		可持续影响指标	是否符合政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	当地居民满意度	≥90%	10

财政部门: 芜湖市镜湖区财政局

主管部门: 芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

实施单位: 芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。本项目的实施是必要且可行的，作为重大民生项目，且属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目事前绩效评估综合评分得分表

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项	立项必要性	4	1.是否与国家政策和规划相关;是否与我省行业发展规划相关;2.是否与主管部门职能、规划及当年重点作相关;3.是否属于政府投资项目,是否符合专项债券支持领域和方向;4.是否属于项目重复申报;是否具有现实需求,需求是否迫切;是否有确定的服务对象或受益对象;是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。	符合得4分,一项不满足扣1分,扣完本项分值为止	4	①项目符合《中共中央关于制定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的建议》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》和《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等相关政策。依据评分标准,本项得1分。 ②根据芜湖市镜湖区财政局安排,由芜湖市镜湖区重点工程建设管理处作为实施机构拟发行地方政府专项债募集实施,符合其相关职责,与年度重点工作任务相关。依据评分标准,本项得1分。 ③项目属于政府投资项目,属于城中村改造领域,是专项债支持领域和方向。依据评分标准,本项得1分。 ④本项目首次申报专项债资金,不存在同一项目重复申报的问题。依据评分标准,本项得1分。
2		项目公益性	4	专项债务收入是否用于公益性资本支出,项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的,是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得4分,不满足本项不得分	4	城中村改造是重大的民生工程、重大的发展工程,能够改善困难群众住房条件,缓解城市内部二元矛盾,有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,是推进以人为核心的新型城镇化建设,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。实施城中村改造行动,是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。 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,不以盈利为目的,具有为社会公共利益服务的属性,且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模,符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。依据评分标准,本项得4分。

3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道	符合得4分，不满足本项不得分	4	根据本项目的建设内容，本项目收入为土地出让收入，土地出让成本包括省级统筹资金、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性住房建设资金、城市建设和教育资金。经计算，可用于还本付息的金额为164909.97万元，累计还本付息总额为126900.00万元，测算覆盖本息倍数为1.30倍。依据评分标准，本项得4分。
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	项目资金来源渠道、性质、额度明确、资金能够明确到位，得6分，否则不得分。	6	本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目总投资为135351.30万元。其中，资本金为27351.30万元，占项目总投资的20.21%；计划发行债券108000.00万元，占项目总投资的79.79%。 按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025年下半年计划发行30000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2026年计划发行40000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2027年计划发行38000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。 本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。依据评分标准，本项得6分。
5		项目收入、成本、收益预测合理性	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目投入成本充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目收益充分论证，结果合理，得3分，否则不得分。	9	经专项评估，项目在计算期内（2025年至2034年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=229333.46-64423.49-0.00=164909.97万元。项目收入来源有国家有关文件依据，经充分论证、结果合理；项目投入成本有依据，经充分论证、结果合理，项目收益经详细计算，结果合理，收益能够保障。依据评分标准，本项得9分。
6		债券资金需求合理性	5	政策合理性和分年债券资金需求合理性	符合国家政策，项目投向正确得2.5分，否则不得分；分年债券资金和工期等相匹配，得2.5分，否则不得分。	5	《安徽省财政厅关于申报2023年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138号）、《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、

						社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目为城中村改造项目，符合专项债支持领域。依据评分标准，本项得2.5分。 工期为3年，本项目计划由2025年1月开始前期工作，预计2025年7月开工，至2027年12月完成征迁及安置工作。按照分年投资计划，本项目计划分三年发行108000.00万元债券（2025年债券需求30000.00万元，2026年债券需求40000.00万元，2027年债券需求38000.00万元）是符合项目建设周期的资金需求的。依据评分标准，本项得2.5分。
7	绩效目标	目标合理性	10	1.项目绩效目标设置依据是否充分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关；3.绩效目标设定是否合理可行。	1.项目绩效目标设置依据充分，得4分，发现一项不符，扣2分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得3分，发现一项不符，扣1分；3.绩效目标设定合理可行，得3分，发现一项不符，扣1分。	8 ①项目建设完成后能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。依据评分标准，本项得3分。 ②本项目的绩效目标与实施机构芜湖市镜湖区重点工程建设管理处职责密切相关。依据评分标准，本项得3分。 ③项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应绩效目标与实际内容相关，合理可行。依据评分标准，本项得2分。
8		目标明确性	10	1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应	1.将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，得4分，否则不得分；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为上；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为止	10 ①项目绩效目标为占地面积约16.16万平方米（约242.45亩），征收改造建筑面积约9.29万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计753套。据评分标准，本项得4分。 ②项目绩效目标细化的等具体绩效目标均有数量，均为清晰、可衡量的指标值。据评分标准，本项得3分。 ③绩效目标的各项指标均与项目目标任务数或计划数相对应。依据评分标准，本项得3分。

9	项目可行性	实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	项目内容明确、具体、与绩效目标匹配，得6分，否则不得分。	6	实施内容明确、具体，通过具化各项内容与绩效目标匹配。依据评分标准，本项得6分。
10		实施方案合理性	8	1.计划是否科学、合理、可行，是否经过充分论证；2.与项目相关的技术是否完整先进、可行合理；3.项目组织、度安排是否合理；4.与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	1.计划科学、合理、可行，经过充分论证，得2分，否则不得分；2.与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得2分，否则不得分；3.项目组织、进度安排合理，得2分，否则不得分；4.与项目有关的基础设施条件能够有效保障，得2分，否则不得分。	8	项目实施方案从项目基本情况，建设背景及必要性，效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目预期收益及融资平衡情况，项目风险评估及控制措施，项目资金管理方法和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。依据评分标准，本项得8分。
11		过程控制有效性	6	1.项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善；2.是否有相应的保障措施；	1.项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，得3分，否则不得分；2.具有有相应的保障措施，得3分，否则不得分；	6	①依据项目实施方案，项目实施单位为芜湖市镜湖区重点工程建设管理处，组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善。 ②资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。 ③项目执行过程设立资金管理办法，制定了风险控制措施、经过充分评估，无其他不确定因素和风险。依据评分标准，本项得6分。
12		项目建 设投资 合规性	8	项目前期立项、可研以及可研批复、环评及用地材料是否齐全	项目前期立项、可研以及可研批复、环评及用地材料是否齐全得8分，否则不得分。	8	本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。依据评分标准，本项得8分。
13	偿债能力保障	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	具有项目偿债计划且偿债计划切实可行得10分，否则不得分。	10	项目制定了偿债计划，每年付息一次，到期还一次性还本。总收入减去运营成本以及应交的税收等后累计可用于还本付息的金 额为164909.97万元，累计还本付息总额为126900.00万元，测算覆盖本息倍数为1.30倍。考虑了经营收入从0%到-10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数分别为1.30到1.12。因此，项目能够

							实现收益和融资自求平衡。依据评分标准，本项得10分。
14		项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	对项目偿债风险点认识全面，偿债风险点具有相应的应对措施。得10分，否则不得分。	10	依据实施方案，影响项目偿债风险点为：工期风险、质量风险、设计风险、信誉风险、法律风险、自然环境风险、经营风险、市场风险、财务风险、投资测算不准确风险、利率波动风险等，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是做好前期准备，提供完备文件；做好采购规划；领导小组深入项目，及时协调，降低工期风险。二是建立严格的质量管理体系和风险管理机制。三是项目前期准备工作中严把质量关，及时调整不合理方案。四是建立完善的资金管理制度，及时付款，避免纠纷；建设单位加强现场管控，避免质量问题，降低信誉风险。五是聘请专业律师指导全流程管理，避免出现纠纷，当出现纠纷时，能及时得到法律指导。六是采取先进的技术措施和完善的组织措施、建立危机管理机制。七是应加强职工业务能力培训，引进高端人才，增强经营力量。八是全面推行预算管理，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。九是建立价格信息网络，加强设备材料的动态管理。十是加强对利率的预测，提高利率预测的准确性。依据评分标准，本项得10分。
15	得分		100			98	
评审结论				综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为98分。本项目的实施是必要且可行的，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。			

主管部门：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

实施单位：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

四、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 投资概算

4.1.1 项目合规情况

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

1. 2025 年 2 月 12 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目立项的批复》；

2. 2025 年 2 月 22 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目可行性研究报告的批复》；

3. 2025 年 2 月 21 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目环境影响评价的情况说明》；

4. 2025 年 2 月 21 日，取得《关于镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目免于用地审批手续的情况说明》。

4.1.2 项目投资概算

(1) 编制依据

- (1) 国家发改委、住建部颁布的有关文件；
- (2) 安徽省人民政府、建设厅、交通厅的有关文件；
- (3) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》；
- (4) 《全国市政工程投资估算指标》（建标〔1996〕309 号）；

(5) 《全国统一建筑工程基础预算定额安徽省估价表》(建定〔1999〕436号);

(6) 《全国统一市政工程预算定额安徽省估价表》(建定〔2000〕320号);

(7) 国家工程建设其他费的相关规定和安徽省现行预算定额;

(8) 本工程可行性研究报告的工程数量及拆迁数量;

(9) 芜湖工程造价管理站和标准定额站颁布的《芜湖工程造价信息》(2018)。

(2) 编制说明

1. 本项目投资估算根据工程内容,按照国家颁布的投资估算编制办法进行,部分投资指标按《芜湖工程造价信息》及《芜湖市综合折算系数》进行调整;一些项目工程以类似工程的实际投资资料及其技术经济指标进行估算。其中住宅建筑价格参照芜湖市房产局发布的房地产市场信息确定。

2. 补偿费用:本项目范围拆迁量大,涉及国有土地拆迁,按芜湖市现行规定进行补偿,补偿费用为 125957.86 万元。

3. 拆除费:拆除费按 50 元/m²暂估,拆除面积为 9.29 万平方米,拆除费用为 464.33 万元。

4. 预备费:根据既往土地征收经验,预备费按照前述各项费用总和的 5%费率进行计算,预备费为 6321.11 万元。

5. 建设期利息及发行费用

5.1 建设期利息

本项目计划发行债券 108000.00 万元，占项目总投资的 79.79%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目建设期利息为 2500.00 万元。

5.2 发行费用

本项目计划发行债券 108000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0% 计算，发行费用为 108.00 万元。

（3）投资概算

本项目总投资概算包括补偿费用、预备费用、建设期利息和发行费用等部分。项目总投资为 135351.30 万元，其中补偿费用为 125957.86 万元，拆除费为 464.33 万元，预备费为 6321.11 万元，建设期利息为 2500.00 万元，发行费用为 108.00 万元。具体如下表：

投资概算明细表

序号	工程或费用名称	投资概算（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	补偿费用	0.00	0.00	0.00	125957.86	125957.86
1	征收补偿费	0.00	0.00	0.00	119132.24	119132.24
2	附属物	0.00	0.00	0.00	5571.93	5571.93
3	搬迁费	0.00	0.00	0.00	139.30	139.30
4	临时安置费	0.00	0.00	0.00	1114.39	1114.39
二	拆除费	0.00	0.00	0.00	464.33	464.33
三	预备费	0.00	0.00	0.00	6321.11	6321.11
四	建设期利息及发行费用	0.00	0.00	0.00	2608.00	2608.00
1	建设期利息	0.00	0.00	0.00	2500.00	2500.00
2	发行费用	0.00	0.00	0.00	108.00	108.00
五	合计	0.00	0.00	0.00	135351.30	135351.30

(二) 资金筹措方案

4.2.1 资金来源

(1) 资金筹措方案

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券 用于项目资本 金	其他来源（含 单位或社会资 本方自有资金 等）	专项债券	市场化融资
135351.30	27351.30	0.00	0.00	108000.00	0.00
占总投资比例（%）	20.21%	0.00%	0.00%	79.79%	0.00%

本项目资本金为 27351.30 万元，占项目总投资的 20.21%，来源于财政资金，均已落实。

(2) 分年投资计划

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	投资计划	34210.00	54990.00	46151.30	135351.30
1.1	补偿费用	32000.00	50000.00	43957.86	125957.86
1.2	拆除费	180.00	200.00	84.33	464.33
1.3	预备费	2000.00	4000.00	321.11	6321.11
1.4	建设期利息及发行费用	30.00	790.00	1788.00	2608.00
2	资金筹措	34210.00	54990.00	46151.30	135351.30
2.1	财政资金	4210.00	14990.00	8151.30	27351.30
2.2	债券资金	30000.00	40000.00	38000.00	108000.00

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计 (万元)	2025 年		2026 年		2027 年	
	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限
108000.00	30000.00	7 年	40000.00	7 年	38000.00	7 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

4.2.3 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	2027 年
项目总投资		135351.30	34210.00	54990.00	46151.30
建设投资		132743.30	34180.00	54200.00	44363.30
建设期利息及发行费用		2608.00	30.00	790.00	1788.00
资金筹措		135351.30	34210.00	54990.00	46151.30
资本金	通过财政预算安排	27351.30	4210.00	14990.00	8151.30
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		108000.00	30000.00	40000.00	38000.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00	0.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

5.1.1 项目收入

一、收入来源

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

二、本次项目收益测算基于以下重要假设

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、计算期

本项目发债期限为7年，最后一年（2034年）还本。

四、项目收入测算

1. 拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，根据《项目拟出让土地规划承诺函》，本项目拟出让面积为242.45亩，土地性质为居住用地。拟出让地块位于芜湖市镜湖区，东至保兴圩水系，

西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧。

项目拟出让土地规划承诺函

镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目已经镜湖区发改委立项通过（镜发改项〔2025〕18号），项目代码：2502-340202-04-01-963585。项目占地面积约16.16万平方米（约242.45亩），征收改造建筑面积约9.29万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计753套。本项目拟出让土地范围东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧，居住用地面积为242.45亩，符合芜湖市国土空间规划。

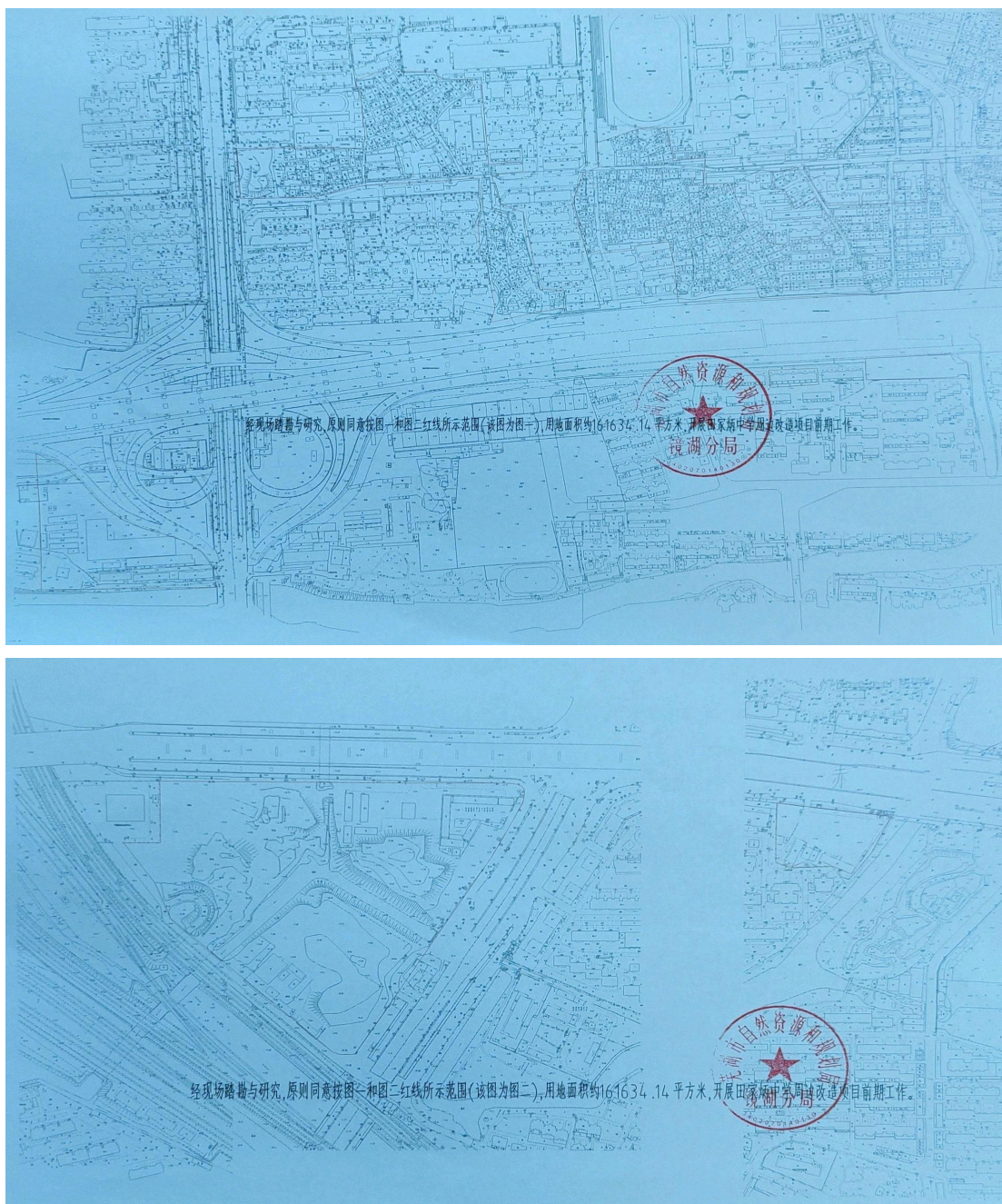
项目拟出让地块的土地规划计划以及规划图和勘测图详见附件。



项目拟出让地块规划计划

序号	项目	地块位置	项目拟出让四至范围	改造区域面积（亩）	拟出让土地面积（亩）	拟出让土地性质
1	镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目	位于赤铸山西路南侧、保兴圩水系西侧、保兴圩水系北侧、长江水系东侧	东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧	242.45	242.45	居住用地
合计				242.45	242.45	





2. 拟出让土地计划

计划分两年出让, 2033 年出让土地 120.00 亩, 2034 年出让土地 122.45 亩。

3. 土地出让收益

(1) 土地出让价格预测

本项目地块位于芜湖市镜湖区。通过芜湖市国有土地收购储备中

心查询镜湖区近三年居住用地出让情况，地块周边居住用地亩均成交均价均值为 946.95 万元/亩，具体如下表。

芜湖市镜湖区居住用地出让情况明细表

序号	行政区	宗地编号	土地坐落	出让面积 (m²)	出让面积 (亩)	土地用途	出让金额 (万元)	亩均出让 单价 (万元)	公示日期
1	镜湖区	2416 号宗地	镜湖区月桂都市花园西侧地块	8629.28	12.94	居住用地	10000	773	2024 年 11 月 26 日
2	镜湖区	2308 号宗地	镜湖区滨江公园周边 B 地块	66646.1	99.97	城镇住宅用地	98000	980.29	2023 年 5 月 25 日
3	镜湖区	2210 号宗地	镜湖区江源阀门厂地块	36780.92	55.17	居住用地	60000	1087.55	2022 年 4 月 15 日
平均值				37352.10	56.03		56000.00	946.95	



芜湖市国有土地收购储备中心

Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center

tddb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索

AI+政务问答

首页

机构概况

政务资讯

政府信息公开

预出让地块公告

土地市场公告

您当前的位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

2416号宗地供应结果公示

发布日期: 2024-11-27 09:31

来源: 芜湖市自然资源和规划局

阅读次数: 11628

字号:

大

中

小

背景颜色:

2024年11月26日，芜湖市镜湖城市更新建设有限公司通过挂牌方式竞得镜湖区月桂都市花园西侧地块（2416号宗地）国有建设用地使用权。该地块出让面积8629.28㎡（约12.94亩）。用地性质为居住用地，出让年限为城镇住宅70年（配套商业物业40年），容积率≤1.8，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。土地出让金10000万元（约773万元/亩）。

竞得人在设计配电室容量时须同时满足本小区和月桂都市花园小区的用电需求，地块内现状配电室（10kv 月桂园专变配电室）在新建配电室投入使用后方可拆除，过渡期间应确保月桂都市花园小区用电安全。

该宗地竞得人通过市场化销售的商品房应在交付业主前完成房屋的首次登记。

特此公示。

芜湖市自然资源和规划局

2024年11月26日



芜湖市国有土地收购储备中心
Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索

AI+政务问答

首页 | 机构概况 | 政务资讯 | 政府信息公开 | 预出让地块公告 | 土地市场公告

您当前位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

2308号宗地成交结果公示

发布日期: 2023-05-25 14:48 来源: 芜湖市自然资源和规划局 阅读次数: 1832 字号: 大 中 小 背景颜色: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

2023年5月25日, 芜湖华瑞地产有限公司通过拍卖方式竞得镜湖区滨江公园周边B地块 (2308号宗地) 国有建设用地使用权。该地块出让面积66646.1m² (约99.97亩), 地块用途为城镇住宅用地, 容积率≤2.0, 建筑密度≤25%。土地出让金98000万元 (约980.29万元/亩)。

该宗地竞得人须无偿代建胜利西路和经八路, 其中胜利西路长约590米, 宽约24米; 经八路长约340米, 宽约15米。具体要求详见《委托代建协议》, 建成验收后无偿移交给政府。



芜湖市国有土地收购储备中心
Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索

AI+政务问答

首页 | 机构概况 | 政务资讯 | 政府信息公开 | 预出让地块公告 | 土地市场公告

您当前位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

2210号宗地成交结果公示

发布日期: 2022-04-15 15:08 来源: 芜湖市土储中心 阅读次数: 1785 字号: 大 中 小 背景颜色: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

2210号宗地成交结果公示

2022年4月16日, 安徽绅城投资有限公司、合肥智迅电力物资有限公司通过拍卖方式竞得镜湖区江源阀门厂地块 (2210号宗地) 国有建设用地使用权。该地块出让面积36780.92平方米 (约55.17亩), 土地用途为居住用地, 容积率≤1.8, 建筑密度≤25%。

特此公示。

芜湖市自然资源和规划局
2022年4月16日



基于谨慎性考虑，本项目 2025 年居住用地出让价格按照上述平均值取整为 900.00 万元/亩计算。

芜湖市镜湖区 2022 年 GDP 增长率 2.50%，2023 年 GDP 增长率 7.70%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 5.10%，预计 2025 年当地 GDP 增长率为 7.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 5.10% 计算。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 5.10%）、90%（即 4.59%）、80%（即 4.08%），按照每五年增长一次预测出让年份（2033 年和 2034 年）的土地出让价格分别为 945.90 万元/亩，941.31 万元/亩，936.72 万元/亩。

由此可得，项目在计算期（2025 年至 2034 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80% 预测分别为 229333.46 万元、228220.61 万元和 227107.76 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2025 年至 2034 年）									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.1	土地出让收入（100%GDP 增长率）	229333.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113508.00	115825.46
	居住用地单价（万元/亩）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	945.90	945.90	945.90	945.90	945.90
	居住用地数量（亩）	242.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	122.45
2.1	土地出让收入（90%GDP 增长率）	228220.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112957.20	115263.41
	居住用地单价（万元/亩）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	941.31	941.31	941.31	941.31	941.31
	居住用地数量（亩）	242.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	122.45
3.1	土地出让收入（80%GDP 增长率）	227107.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112406.40	114701.36
	居住用地单价（万元/亩）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	936.72	936.72	936.72	936.72	936.72
	居住用地数量（亩）	242.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	122.45
注：（1）芜湖市镜湖区 2022 年 GDP 增长率 2.50%，2023 年 GDP 增长率 7.70%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 5.10%，预计 2025 年当地 GDP 增长率为 7.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 5.10%计算。 （2）100%GDP 增长率 5.10%，90%GDP 增长率 4.59%，80%GDP 增长率 4.08%。												

5.1.2 项目成本

根据芜湖市市区国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，土地出让成本主要包括以下各项基金(资金)和费用。其中：

关于芜湖市镜湖区国有土地出让收入相关扣除事项的说明

芜湖市镜湖区国有土地挂牌出让收入扣除事项参考芜湖市市区国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，土地出让成本主要包括以下各项基金(资金)和费用：

- (1) 省级统筹资金：按土地出让金收入 2%；
- (2) 国有土地收益基金：按土地出让收入的 4%计提；
- (3) 农业土地开发资金：按 13 元/平方米计提；
- (4) 土地出让业务费：按土地出让收入的 2%计提；
- (5) 保障性住房建设资金：按土地出让收入的 5%计提；
- (6) 城市建设资金：按土地出让收入的 5%计提；
- (7) 教育资金：按土地出让收入的 10%计提。



由此可得，项目在计算期（2025 年至 2034 年）内按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 64423.49 万元、64111.90 万元和 63800.31 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本费用估算表

单位：万元

100%GDP 增长率													
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	省级统筹资金	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2270.16	2316.51	4586.67
2	国有土地收益基金	4.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4540.32	4633.02	9173.34
3	农业土地开发基金	13 元/m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104.00	106.12	210.12
4	土地出让业务费	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2270.16	2316.51	4586.67
5	保障性住房建设资金	5.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5675.40	5791.27	11466.67
6	城市建设资金	5.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5675.40	5791.27	11466.67
7	教育资金	10.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11350.80	11582.55	22933.35
8	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31886.24	32537.25	64423.49
90%GDP 增长率													

序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	省级统筹资金	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2259.15	2305.27	4564.42
2	国有土地收益基金	4.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4518.29	4610.54	9128.83
3	农业土地开发基金	13 元/m²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104.00	106.12	210.12
4	土地出让业务费	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2259.14	2305.27	4564.41
5	保障性住房建设资金	5.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5647.86	5763.17	11411.03
6	城市建设资金	5.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5647.86	5763.17	11411.03
7	教育资金	10.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11295.72	11526.34	22822.06
8	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31732.02	32379.88	64111.90
80%GDP 增长率													
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	省级统筹资金	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2248.13	2294.03	4542.16
2	国有土地收益基金	4.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4496.26	4588.05	9084.31

3	农业土地开发基金	13 元/m²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104.00	106.12	210.12
4	土地出让业务费	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2248.13	2294.03	4542.16
5	保障性住房建设资金	5.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5620.32	5735.07	11355.39
6	城市建设资金	5.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5620.32	5735.07	11355.39
7	教育资金	10.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11240.64	11470.14	22710.78
8	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31577.80	32222.51	63800.31

5.1.3 项目收益

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

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2025年至2034年）内可用于资金平衡的土地出让收益按照GDP增速的100%、90%、80%测算分别为：164909.97万元、164108.71万元、163307.45万元，详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期（2025 年至 2034 年）									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
100%GDP 增长率												
1	土地出让收入	229333.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113508.00	115825.46
2	土地出让成本费用	64423.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31886.24	32537.25
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	164909.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81621.76	83288.21
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净利润（4-5）	164909.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81621.76	83288.21

90%GDP 增长率												
1	土地出让收入	228220.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112957.20	115263.41
2	土地出让成本费用	64111.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31732.02	32379.88
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	164108.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81225.18	82883.53
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净利润（4-5）	164108.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81225.18	82883.53
80%GDP 增长率												
1	土地出让收入	227107.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112406.40	114701.36
2	土地出让成本费用	63800.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31577.80	32222.51

3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	163307.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80828.60	82478.85
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净利润（4-5）	163307.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80828.60	82478.85

（二）债务还本付息情况

5.2.1 专项债券还本付息情况

一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 108000.00 万元，发行期限 7 年；

2. 债券发行费用为发行面值的 1%，按 108.00 万元测算，由项目单位单独支付，不纳入总投资中；

3. 债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；

4. 按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

二、项目融资本息测算

（1）2025 年支付本息金额为 0.00 万元。

（2）2026 年支付 30000.00 万元债券一年期利息。2026 年支付本息金额为 750.00 万元。

（3）2027 年支付 70000.00 万元债券一年期利息。2027 年支付本息金额为 1750.00 万元。

（4）自 2028 年至 2031 年，每年支付 108000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 2700.00 万元。

（5）2032 年支付 78000.00 万元债券一年期利息，支付

30000.00 万元债券本金和一年期利息。2032 年支付本息金额为 32700.00 万元。

(6) 2033 年支付 38000.00 万元债券一年期利息，支付 40000.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年支付本息金额为 41950.00 万元。

(7) 2034 年支付 38000.00 万元债券本金和一年期利息。2034 年支付本息金额为 38950.00 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 126900.00 万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2025 年	0.00	30000.00		30000.00	2.50%	0.00	0.00	
2026 年	30000.00	40000.00		70000.00	2.50%	750.00	750.00	
2027 年	70000.00	38000.00		108000.00	2.50%	1750.00	1750.00	
2028 年	108000.00			108000.00	2.50%	2700.00	2700.00	
2029 年	108000.00			108000.00	2.50%	2700.00	2700.00	
2030 年	108000.00			108000.00	2.50%	2700.00	2700.00	
2031 年	108000.00			108000.00	2.50%	2700.00	2700.00	
2032 年	108000.00		30000.00	78000.00	2.50%	2700.00	32700.00	
2033 年	78000.00		40000.00	38000.00	2.50%	1950.00	41950.00	

2034 年	38000.00		38000.00	0.00	2.50%	950.00	38950.00	
合计			108000.00			18900.00	126900.00	

5.2.2 偿债计划

本项目计划发行债券 108000.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年下半年计划发行 30000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 38000.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的 1%。自申请使用资金开始计息之日起七年存续期内项目应还本付息及发行费用情况如下表所示，具体偿债计划如下：

（1）2025 年支付 30000.00 万元债券发行费用。2025 年偿债金额为 30.00 万元。

（2）2026 年支付 30000.00 万元债券一年期利息，支付 40000.00 万元债券发行费用。2026 年偿债金额为 790.00 万元。

（3）2027 年支付 70000.00 万元债券一年期利息，支付 38000.00 万元债券发行费用。2027 年偿债金额为 1788.00 万元。

（4）自 2028 年至 2031 年，每年支付 108000.00 万元债券一年期利息。每年偿债金额为 2700.00 万元。

（5）2032 年支付 78000.00 万元债券一年期利息，支付 30000.00 万元债券本金和一年期利息。2032 年偿债金额为 32700.00 万元。

（6）2033 年支付 38000.00 万元债券一年期利息，支付

40000.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年偿债金额为 41950.00 万元。

(7) 2034 年支付 38000.00 万元债券本金和一年期利息。2034 年偿债金额为 38950.00 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 127008.00 万元，详细计算内容见《偿债计划表》。

偿债计划表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	发行费用	应付利息	偿债金额	备注
2025 年	0.00	30000.00		30000.00	2.50%	30.00	0.00	30.00	
2026 年	30000.00	40000.00		70000.00	2.50%	40.00	750.00	790.00	
2027 年	70000.00	38000.00		108000.00	2.50%	38.00	1750.00	1788.00	
2028 年	108000.00			108000.00	2.50%		2700.00	2700.00	
2029 年	108000.00			108000.00	2.50%		2700.00	2700.00	
2030 年	108000.00			108000.00	2.50%		2700.00	2700.00	
2031 年	108000.00			108000.00	2.50%		2700.00	2700.00	
2032 年	108000.00		30000.00	78000.00	2.50%		2700.00	32700.00	
2033 年	78000.00		40000.00	38000.00	2.50%		1950.00	41950.00	

2034 年	38000.00		38000.00	0.00	2.50%		950.00	38950.00	
合计			108000.00			108.00	18900.00	127008.00	

5.2.3 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	108000.00
专项债券利息总额	18900.00
专项债券本息总额	126900.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	108000.00
总债务利息	18900.00
总债务本息	126900.00

(三) 偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

$$1. \text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} = 164909.97 / 135351.30 = 1.22$$

$$2. \text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} = 164909.97 / 126900.00 = 1.30$$

$$3. \text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} = 164909.97 / 108000.00 = 1.53$$

$$4. \text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} = 164909.97 / 126900.00 = 1.30$$

$$5. \text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} = 164909.97 / 108000.00 = 1.53$$

（四）资金测算平衡情况

5.4.1 资金测算平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金分别按预期GDP增幅的100%、90%、80%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为1.30、1.29和1.29，具体详见《项目本息覆盖倍数预测表》。

项目本息覆盖倍数预测表

单位：万元

序号	项目变动因素	按地区生产总值增速的100%预测	按地区生产总值增速%的90%预测	按地区生产总值增速的80%预测
1	土地出让收入	229333.46	228220.61	227107.76
2	土地出让成本	64423.49	64111.90	63800.31
3	项目净收益=1-2	164909.97	164108.71	163307.45
4	专项债本息和	126900.00	126900.00	126900.00
5	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=3/4	1.30	1.29	1.29

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

5.4.2 压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2034 年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=229333.46-64423.49-0.00=164909.97 万元。

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

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	206400.11	217866.79	229333.46
项目土地出让成本	64423.49	64423.49	64423.49
经营净收益	141976.62	153443.30	164909.97
债券还本付息额	126900.00	126900.00	126900.00
债券本息覆盖率	1.12	1.21	1.30

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.12 到 1.30。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、风险管理方案

本次拟申请专项债券的镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

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

（一）风险评估情况

6.1.1 影响项目施工进度或正常建设的风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，项目实施过程中，由于不能按时完成征收，可能存在安置房及市政建设非正常开工的风险：安置房及市政建设的过程中包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹集及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调、配合等多个方面，存在安置房及市政建设不能按期竣工及交付的风险。

勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平也是项目建设能否按期完工的重要因素。临时停水、停电、交通中断安全事故等会对项目的施工进度造成影响。恶劣天气、地震、疫情等不可控因素也会影响项目的正常建设。

6.1.2 影响社会稳定的风险

本项目会对社会、经济造成一定的影响，包括：征地拆迁、地区基础设施调整及建设、回迁居民安置等各种社会因素的影响。如项

目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高;对教育、医疗、体育、文化、便民服务等配套设施建设及正常使用的影响;施工期、运行期对当地商业经营状况的影响;施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑不周全,项目周边公共交通情况变化,对居民生活环境的噪声干扰;对生态环境的一定的影响等。

6.1.3 影响项目资金按时还本付息的风险

由于项目的建设周期较长,投资规模较大,造成相关费用的增加;土地不能按预计时间上市回笼资金,房地产价格变动及项目土地价格变动的风险,不能达到预期增长的风险;国家政策法规的调整,国内宏观经济环境的变化,利率变动风险,相关行业和市场等其他因素的影响,均可能影响本项目有关收益,进而影响本项目整体的资金的平衡,可能会对本项目的还本付息造成不利影响。

(二) 风险控制措施

1. 为防范和控制风险,实施主体可以根据区域经济发展进一步挖掘项目土地的价值,组织专家、专业机构进行充分土地策划,包括对地块周边环境调研、地块功能定位、提高土地上市方案制定、策划工作质量,研究制定最合理可行的项目土地储备开发方案等。

2. 项目主管/实施单位要坚持全面成本控制原则,严格控制项目成本的增加;加强募集资金的管理,建立健全各项管理制度,提高管理水平控制成本,加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等;通过科学评估和论证,在项目可行性研究和确定设计施工方案时,通过实地勘察,综合考虑地质、环保等各方面因素,选择最佳方案;在项目实施过程中,积极加强对工程建设项目管理,加强各投资环节的管理,采取切实措施严格控制投资成本,按工程计划推进建设进度,及时进行审计监督,避免出现费用超支、工程延期等

风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

3. 根据财预〔2017〕62号文的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并纳入土地储备机构专项用于土地储备，因此在本项目专项债券资金使用中，必须按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定，对募集的专债资金必须做到专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

4. 为控制项目收益不及预期的风险，项目实施主体要提高工作效率，加快项目进度，通过各种方式确保项目各阶段工作按时完成，尽快产生项目收益，减小市场波动、政策调整对项目收益的影响。

5. 合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失，

6. 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。区财政要强化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监管到位，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。

（三）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025年至2034年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=229333.46-64423.49-0.00=164909.97万元。

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

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	206400.11	217866.79	229333.46
项目土地出让成本	64423.49	64423.49	64423.49
经营净收益	141976.62	153443.30	164909.97
债券还本付息额	126900.00	126900.00	126900.00
债券本息覆盖率	1.12	1.21	1.30

以上考虑了经营收入从-10.00%到0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.12到1.30。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。

七、还款保障措施

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

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

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

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

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

（一）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

根据修订后的《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

（二）明确各部门职责

1. 财政部门负责。

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实

市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

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

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

2. 项目主管部门职责。

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）加强项目运营收入、项目资产、项目土地出让成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、土地出让成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3. 项目单位职责。

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项

目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

（2）项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度土地出让成本预决算编制等工作。

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

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（三）监测和报告

（1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信

息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

(3) 信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

(四) 应急处置

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

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

(3) 市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县

级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

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

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

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

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

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

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

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

备注：未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（五）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（六）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》、《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例（试行）》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

（七）债券资金使用管理制度及绩效评价机制

芜湖市镜湖区财政局和芜湖市镜湖区重点工程建设管理处建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

八、资金管理办法

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理办法：

（一）总则

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

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

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

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

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

6. 组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央

办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

(二) 资金流入管理

1. 本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

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

3. 本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4. 本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

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

(三) 资金流出管理

1. 本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目本级财政部门，经项目本级财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

2. 运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送项目本级财政部门，经项目本级

财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

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

（四）预算管理

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

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

3. 增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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

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

5. 项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6. 项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及

政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

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

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

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

（五）债券资金存储

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

2. 项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金专户管理。

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

4. 鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经

济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

（六）债券资金使用

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

2. 项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

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

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

5. 项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资概算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。

（七）项目收入及土地出让成本

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

2. 项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入

（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目土地出让成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

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

4. 为保障项目运营期正常运营，项目土地出让成本纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目土地出让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土地出让成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目土地出让成本。

（八）资产管理

1. 项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

2. 财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3. 各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

4. 项目的固定资产要严格遵守《固定资产管理制度》进行管理，

具体如下：

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

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

(3) 在资产清查的基础上，对不同类别、不同状况的资产进行分类管理。

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

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

(6) 加强本单位国有资产购置、处置、出租、出借的审核、把关和监督管理。

(7) 认真做好本单位国有资产清查、统计汇总和监督检查工作。

(8) 督促资产专管人员对本单位的国有资产在配置、使用、处置等环节按国有资产管理的有关规定进行规范、实时、动态管理，

按要求及时进入资产管理信息系统认真做好年度资产报表的录入、上报工作。

（九）绩效管理

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

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

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

（十）监督管理

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

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

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