潭冲河家园 D 地块项目

实施方案

（行业领域：城市更新-棚户区改造）

实施单位盖章：肥西县上派镇人民政府

主管部门盖章：肥西县住房和城乡建设局

财政部门盖章：肥西县财政局

编制日期：2026 年 6 月 24 日

目　录

一、项目基本情况 1
（一）项目建设背景 1
（二）实施单位简介 2
（三）主管部门简介 2
（四）项目棚改地块基本情况 3
（五）项目所处区域财政经济情况 3
（六）项目建设的必要性及可行性 4
二、项目概况 10
（一）项目名称及所属领域 10
（二）建设审批情况 10
（三）项目位置 14
（四）建设内容及规模 15
（五）主要建设方案 16
（六）项目组织管理 27
三、经济社会效益分析、风险分析及项目预期绩效评价 31
（一）效益分析 31
（二）项目对所在地的互适性分析 33
（三）社会风险分析 34
（四）风险防范措施 35
（五）项目预期绩效评价 36
四、项目投资概算表及资金筹措方案 41
（一）项目投资概算表 41
（二）资金筹措及资金到位情况 45
（三）资金使用计划 46
五、项目收益与融资平衡情况 47
（一）假设条件说明 47
（二）资金平衡测算说明 47
（三）债券应付本息情况 48
（四）项目预期收益、成本 48
（五）资金平衡及压力测试 57
（六）总体评价 60
六、事前绩效评估 61
（一）项目基本情况 62
（二）资金筹措方案 64
（三）评估组织情况 65

（四）具体评估内容.....67
七、专项债券管理.....75
（一）债券资金概况.....75
（二）债券资金管理.....75
（三）职责分工.....75
八、专项债项目资产管理方案.....77
（一）总体要求.....77
（二）项目情况及资产形成价值概况.....77
（三）资产权益归属及资产持有单位.....78
（四）资产收入项目及收支安排.....78
（五）落实主体责任.....79
（六）加强项目收入征缴.....80
（七）强化项目资产管理.....81
九、风险管理及应急管理措施.....82
（一）风险管理总体要求及管控措施.....82
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....82
（三）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....84
（四）应急管理方案.....86
十、债券还款保障措施.....90
（一）建立完善政府债务风险防控机制.....90
（二）将本项目的专项债券纳入本级政府性基金预算管理.....91
（三）严格严管，规范债券资金管理.....91
（四）实行政府性债务限额管理.....91
（五）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管.....92
（六）落实加强政府债务预算管理.....92
（七）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制.....93
十、信息披露计划.....95
附件 1：立项批复.....97
附件 2：可研批复.....99
附件 3：用地批复.....101
附件 4：环评情况说明.....102
附件 5：施工许可证.....103
附件 6：资本金到位承诺函.....104
附件 7：项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函...105
附件 8：关于潭冲河家园 D 地块项目拟出让土地规划承诺函.....106

附件 9：关于 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁租房项目的确认函108

项目情况简介

项目名称	潭冲河家园 D 地块项目
项目类型	城市更新-棚户区改造
项目总投资	项目总投资 160344.81 万元
项目地点	项目位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角
项目实施主体	肥西县上派镇人民政府
项目主管单位	肥西县住房和城乡建设局
项目主要建设内容	项目总占地面积约 100000.00 ㎡（150.11 亩），总建筑面积约 305000.00 ㎡，主要建设内容包括建设 20 栋高层住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程，安置户数 1804 户。
项目建设期	2024 年 1 月-2027 年 12 月
拟发行债券金额	62000.00 万元
债券发行计划	2025 年已发行 31300.00 万元，2026 年拟发行 15000.00 万元，其中 2 月份已发行 5500.00 万元，4 月份已发行 500.00 万元，本次拟发行 3000.00 万元，2027 年拟发行 15700.00 万元
拟发行债券期限及利率	计划发行年限 5 年，利率 1.90%，按年付息，到期一次还本
项目重要性	1、项目的建设改善了居民居住环境和增加了公共服务配套设施，有利于人民安居乐业，社会稳定。 2、通过科学规划，整合低效用地，提升城市土地利用率，优化了空间布局，缓解城乡二元结构矛盾；有利于消除安全隐患和脏乱差现象，促进城市面貌更新，增强区域吸引力，提升城市形象。

	3、通过项目建设使地区周边环境得到改善，基础设施不断完善，极大的提高了土地价值，带动房地产等投资以及增加了地区招商引资的吸引力度，增加了财政收入，促进经济与社会发展。
项目收益来源	未来土地出让收入。
债券存续期净收益	119575.52 万元
债券存续期本息和	67718.10 万元
本息覆盖倍数	1.77
本息覆盖能力	通过资金平衡测算，运营期内项目产生的收益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。
项目审批及合法性分析	**本项目列入国家 2023 年棚户区改造新开工项目年度计划。项目已完成前期立项、可研、用地、环评、开工等审批手续，且为在建收尾项目。**
相关风险控制能力	经测算，债券持有期内，项目运营期内各项现金净流入为 119575.52 万元，收益覆盖率为 1.77 倍，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。 本项目现申请发行专项债券用于保障项目的建设。为保证债券按时还本付息，项目土地出让收入优先作为项目的还款来源，并聘请专业机构对项目的资金平衡方案进行评估，若未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

一、项目基本情况

（一）项目建设背景

按照合肥市提出“要进一步把握好城市未来发展方向，优化县城空间发展布局，以合安路为发展轴向西南拓展，同时做好肥西县城与经开区有效衔接”的要求，在空间发展规划上拓开拳脚，选择以紧临县城的上派镇中北部区域，向南发展，坚持一二三产联动、“两化”融合、“四化”同步。

目前上派镇四十埠片区、爱和片区和新站片区这几部分区域尚且存在一些棚户区集中现象，随着城镇化进程的加快，已经与周围城镇化发展现状格格不入，影响肥西县乃至合肥市整体形象，为了改善当下现状，抓住快速发展机遇，肥西县要紧跟合肥市发展步伐，对棚户区进行改造。棚户区改造前提是要切实解决居民的住房问题。

由于现状该片区存在部分棚户集中现象，公用设施简陋，居住生活条件较差，房屋建设年代久远，无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，使用功能不完善，配套设施不完善，必须尽快升级改造。住房问题作为人们最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。通过建设新的安置点可以把原住宅建设用地腾出来，释放一部分城市土地资源，后续可用于发展其他产业或者还耕。

在上述背景下，结合合肥市城市发展规划，提出本项目的建设，旨在促进肥西县及上派镇的建设发展，改善居民区的生活环境，美化城市环境，提升肥西县及合肥市的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

综上所述，本项目的建设将有利于完善住房保障体系建设、加快稳定房地产市场健康有序发展，是推动地区经济发展、构建和谐社会的现实举措。

（二）实施单位简介

本项目建设单位为肥西县上派镇人民政府，基本情况如下：

统一社会信用代码	**113401230030088336**
主体名称	肥西县上派镇人民政府
类型	行政单位
负责人	高思法
地址	肥西县上派镇望水路与翡翠路交口

（三）主管部门简介

本项目主管部门为肥西县住房和城乡建设局，并经查询“全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心”，肥西县住房和城乡建设局的基本情况如下：

统一社会信用代码	**11340123003008219L**
主体名称	肥西县住房和城乡建设局
类型	行政机关
法定代表人	刘家兴
地址	肥西县上派镇人民西路与合铜路交叉口南 100 米

（四）项目棚改地块基本情况

本次棚户区改造范围为四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等，棚户区位于城市规划区以内建成区以外，房屋建于上世纪八十年代，无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，结合合肥市及肥西县城市发展规划提出本项目的建设，旨在改善棚户居民区的生活环境，美化城市环境提升合肥市及肥西县的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

项目建成后能够帮上派镇解决约19万平方米的住宅安置需求，同时配套公共配套建筑。项目实施单位为肥西县上派镇人民政府，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，安置地点位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角。

（五）项目所处区域财政经济情况

表1-1　肥西县2022-2024年经济发展情况及财政收支情况表

一、经济状况			
项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	1068.36	1153.8	1212.4
地区生产总值增速（%）	4.1	7.7	10.3
2025年预计GDP增速（%）	7		
其中：第一产业（亿元）	75.8	76.8	69.7
第二产业（亿元）	449.7	492.7	615.2
第三产业（亿元）	542.9	584.3	527.6
产业结构	7.1：42.1：50.8	6.7：42.7：50.6	5.7：50.7：43.5
第一产业（%）	7.1	6.7	4
第二产业（%）	42.1	42.7	14.2
第三产业（%）	50.8	50.6	6.7
固定资产投资（亿元）	-	-	-
社会消费品零售总额（亿元）	262.43	284.08	299.7

城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	50189	53275	56285
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	30899	33479	35772
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	1072.97	1212.23	1383.3
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	931.81	1181.77	1471.6
二、财政收支状况			
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入（万元）	638460	736645	794548
一般公共预算支出（万元）	1029343	1160629	1367028
地方政府一般债券收入（万元）	39847	48608	26076
地方政府一般债券还本支出（万元）	38765	46183	15005
转移性收入（万元）	358039	347211	345767
转移性支出（万元）			
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入（万元）	2099558	1208175	507769
政府性基金支出（万元）	2153662	1422528	1388538
地方政府专项债券收入（万元）	179615	281785	967348
地方政府专项债券还本支出（万元）	90589	87575	100681
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	2343	187962	129504
国有资本经营支出	1666	183256	28107
三、地方政府债务状况（万元）			
截至 2024 年底政府债务余额	2320487		
2024 年底地方政府债务限额	2380420		

（六）项目建设的必要性及可行性

1、项目建设必要性

（1）是整体城镇化建设的需要

整体城镇化是在新型城镇化规划范围内，围绕“人的城镇化”和土地集约利用而开展的一体化建设，对点状分布、关联度高、具有协调促进效应的个体建设进行统一规划和整体立项，实现城镇化建设“整区域”推进。基于以上原则，为切实解决区域内农业转移人口市民化和城镇基础设施、

公共服务等向农村全覆盖等问题，实现农民产业结构、就业方式、人居环境、社会保障等一系列由“乡”到“城”的重要转变，由上派镇主导开展的城镇化建设项目符合合肥市“整体城镇化”的政策要求。整体城镇化项目立足规划先行，项目建设用地均符合当地土地利用总体规划、城市发展总体规划及城镇化建设详细规划。同时，按照“整区域”新型城镇化建设新模式，整区域连片开发，两区同建。即：通过区域建设带动城镇要素集聚、促进农民充分就业，同时还通过安置房、城镇公共服务体系与产业园区的统一规划、共同建设避免了农村房屋的重复建设、重复拆迁，有效缓解了拆迁工程的安置矛盾。

整体城镇化项目的实施，推动了基础设施向农村延伸，促进了城市社会事业向农村覆盖、城市现代文明向农村辐射，从根本上改善了农村环境面貌，提高了农民居住水平和生活质量，促进了新农村的繁荣和文明，对实现城乡经济、社会、环境协调发展具有十分重要的意义，是一个典型的整体城镇化建设项目。

（2）是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，很好地体现以人为本执政理念的需要

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切联系党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

（3）是完善合肥市城市功能建设、改善人居环境、提升城市形象的需要

近几年来，合肥市城市发展迅速，城市格局已初步形成，在城市统一规划的格局下，肥西县也紧跟发展的步伐，快速推动上派镇的建设，但由于没有全面完成棚户区的改造搬迁，使得合肥市肥西县的魅力没有得到充分彰显。目前，片区仍然存在公共基础设施落后、建筑陈旧、棚户区多等现象，加快棚户区改造已刻不容缓。

安置房的建设将极大地改善原搬迁居民的生活质量，将有限的土地资源最大限度地为人民大众所服务。本项目的建设将完善安居工程配套，做到配套设施与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用，通过加快建设配套完善、质量优良、管理规范的保障性住房，全面推进安置任务，基本满足住房困难群体的居住需求，方便居民入住后工作以及生活的需要。尽可能的降低群众的生活成本，有利于搬迁家庭享受城镇发展带来的便捷。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，居民可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有活动场地、中心广场等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用功能配置与空间视觉体验两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以盈利为目的的商品房，群众安置均采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城镇建设的“实惠”。

本项目的建成可以加快棚户区搬迁进程，完善基础设施建设，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变城市形象，提升城市品位和承载能力，提高合肥市的管理水平，促进合肥市经济社会环境又好又快发展。

（4）是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

区域内目前分布着大量的以一、二层为主民房，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用，将充分挖掘改造区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为肥西县未来城市发展提供可观的用地保障。

本项目建成之后居住片区得到有效集中，基础设施和公共服务设施将得到显著提升，有效实现土地利用价值，土地集约化利用可得到充分体现。而且本项目建设符合《安徽省新型城镇化规划（2021—2035 年）》《安徽省人民政府关于加强土地节约集约利用工作的通知》等文件中提出的提升

城镇承载力，提高土地集约利用水平的目标精神。对充分挖掘现有存量土地的潜力，改善浪费土地、粗放利用土地的现象，建设节约型社会实现土地可持续利用来说都是非常必要的。

2、项目建设可行性

（1）项目已列入国家2023年棚户区改造新开工项目年度计划

根据安徽省住建厅《关于2023年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目的确认函》，本项目列入国家2023年棚户区改造新开工项目年度计划。

安徽省住房和城乡建设厅

关于2023年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目的确认函

各市及广德市、宿松县住房城乡建设局，合肥市住房保障和房产管理局，阜阳市房屋管理局，宿州市房产管理服务中心：

根据各市和广德市、宿松县政府报送的棚户区改造和保障性租赁住房计划，我厅确认全省列入国家2023年棚户区改造新开工年度计划177346套，列入国家2023年保障性租赁住房新开工年度计划86422套/间（具体项目名单详见附件）。宿松县无保障性租赁住房新开工计划。请各地按相关规定抓紧落实项目建设资金，加快项目前期准备和审批工作，力争早安排早开工。

附件：16个省辖市和广德市、宿松县2023年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目名单(分市印发)

2023年3月10日

抄送：国家开发银行安徽省分行、农业发展银行安徽省分行。

- 1 -

合肥市2023年棚户区改造新开工项目名单

序号	棚户区名称	项目所在地	计划改造（套）	开工年度
22	五里庙片区改造	包河区	940	2023
23	矿机一分厂改造	包河区	110	2023
24	仪表厂危旧小区改造项目	包河区	647	2023
25	十五里河中段片区改造（云河湾）	包河区	1399	2023
26	十五里河中段片区改造仰光地块（包河区世纪姚公安置点）	包河区	700	2023
27	十五里河中段片区改造（淝南家园二期）	包河区	600	2023
28	义城街道上海路以东区域改（义城安置点D地块）	包河区	2100	2023
29	义城街道上海路以东区域改（义城安置点C地块）	包河区	1412	2023
30	烟墩街道珠江路以南区域改造	包河区	1504	2023
31	包河大道以西繁华大道以南片区改造（**虚大复建点**）	包河区	1344	2023
32	包河大道以西繁华大道以南片区改造（**美丹家园四期**）	包河区	2000	2023
33	三十头、瓦岗、罗巷、方岗、四十头、五十头、天河、双龙居(**锦翔园三期**)	新站高新区	1970	2023
34	三十头、瓦岗、罗巷、方岗、四十头、五十头、天河、双龙居(**锦翔园四期**)	新站高新区	1834	2023
35	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	肥东县	650	2023
36	四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等	肥西县	3228	2023
37	肥西二中周边	肥西县	1289	2023
38	古埂社区	肥西县	660	2023
39	新站片区陈岗片	肥西县	510	2023
40	珍珠片区	肥西县	617	2023
41	董岗社区	肥西县	2575	2023
42	正新社区	肥西县	2000	2023
43	堰岗村民组、五十埠村民组	长丰县	1100	2023
44	塘坊、瓦坊、王郢、薛店、楼岗、王小郢村民组等	长丰县	1000	2023

（2）潭冲河家园D地块项目既符合国家、省、市的发展战略和总体部署，也是肥西县经济社会发展的关键举措。就项目实施来看，在支持政

策、工作制度、群众基础、投融资体系等方面都具有扎实的基础。**目前该项目已开工**，前期工作已落实，是迫切且可行的。

二、项目概况

（一）项目名称及所属领域

1、项目名称：潭冲河家园 D 地块项目（以下简称本项目）

2、项目性质：新建

3、项目所属领域：城市更新-棚户区改造

4、项目建设期：本项目计划总工期为 60 个月，2023 年 1 月开始前期工作，于 2024 年 1 月开工，于 2027 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2028 年 1 月投入使用。

（二）建设审批情况

1、2022 年 9 月 21 日，肥西县发展和改革委员会下发《关于调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体的复函》（发改投资字〔2022〕342 号），项目代码 2202-340123-04-01-856258，批复内容包含：建设地点、建设内容与规模、建设总投资和资金来源等。

肥西县发展和改革委员会文件

发改投资字〔2022〕342 号

关于调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体的复函

肥西县上派镇人民政府：

报来《关于调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体的函》收悉，经研究，现将有关事项函复如下：

一、拟建项目位于肥西县上派镇。

二、原则同意调整调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体。项目立项主体由肥西城市更新建设发展有限公司调整为肥西县上派镇人民政府。主要建设内容为：项目总用地面积约 174594.96 平方米（共约 261.89 亩，含代建市政绿地约 89.84 亩），项目总建筑面积约 317914.63 平方米。项目主要建设内容为：高层住宅楼、社区配套用房、商业服务用房、地下车库，市政绿地及住宅小区大门、围墙、广场、道路、绿化景观、室外给排水、强弱电、燃气等室外工程。

三、项目总投资约 160567.90 万元人民币，资金来源为自筹。

四、原肥西县发改委发改投资字〔2022〕35 号文同时废止。

五、请据此通知开展下一阶段工作，涉及规划、节能审查、水土保持、国土、环保、安全生产等事宜，按照国家相关规定办理相关手续。尽快编制好项目可行性研究报告并报我委审批，力争尽快开工，早日建成。

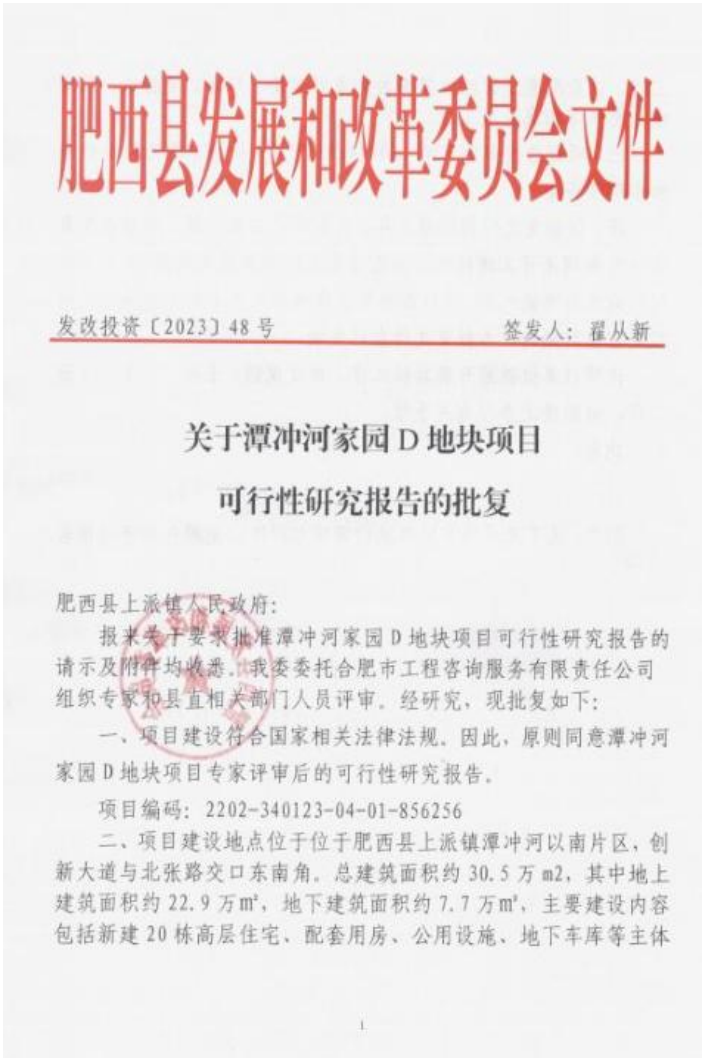
该项目编码：2202-340123-04-01-856258

此 复

肥西县发展和改革委员会

2022 年 9 月 21 日

2、2023 年 4 月 11 日，肥西县发展和改革委员会下发《关于潭冲河家园 D 地块项目可行性研究报告的批复》（发改投资〔2023〕48 号），项目代码 2202-340123-04-01-856256，批复内容包含：建设地点、建设内容与规模、建设总投资和资金来源等。



肥西县发展和改革委员会文件

发改投资〔2023〕48 号　　签发人：翟从新

关于潭冲河家园 D 地块项目
可行性研究报告的批复

肥西县上派镇人民政府：

报来关于要求批准潭冲河家园 D 地块项目可行性研究报告的请示及附件均收悉。我委委托合肥市工程咨询服务有限责任公司组织专家和县直相关部门人员评审。经研究，现批复如下：

一、项目建设符合国家相关法律法规。因此，原则同意潭冲河家园 D 地块项目专家评审后的可行性研究报告。

项目编码：2202-340123-04-01-856256

二、项目建设地点位于位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角。总建筑面积约 30.5 万 m2，其中地上建筑面积约 22.9 万㎡，地下建筑面积约 7.7 万㎡，主要建设内容包括新建 20 栋高层住宅、配套用房、公用设施、地下车库等主体工程，以及配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程。

三、项目总投资估算为 160344.81 万元，资金来源为财政统筹和专项债资金。

四、该批复文件有效期 2 年，自发布之日起计算。项目在批复文件有效期未开工建设的，应在批复文件有效期届满前 30 个工作日内向我委申请延期，项目在批复文件有效期内未开工建设也未向我委申请延期的，本批复文件自动失效。

请项目单位抓紧开展后续工作。涉及规划、土地、环保等方面工作，请按规定办理有关手续。

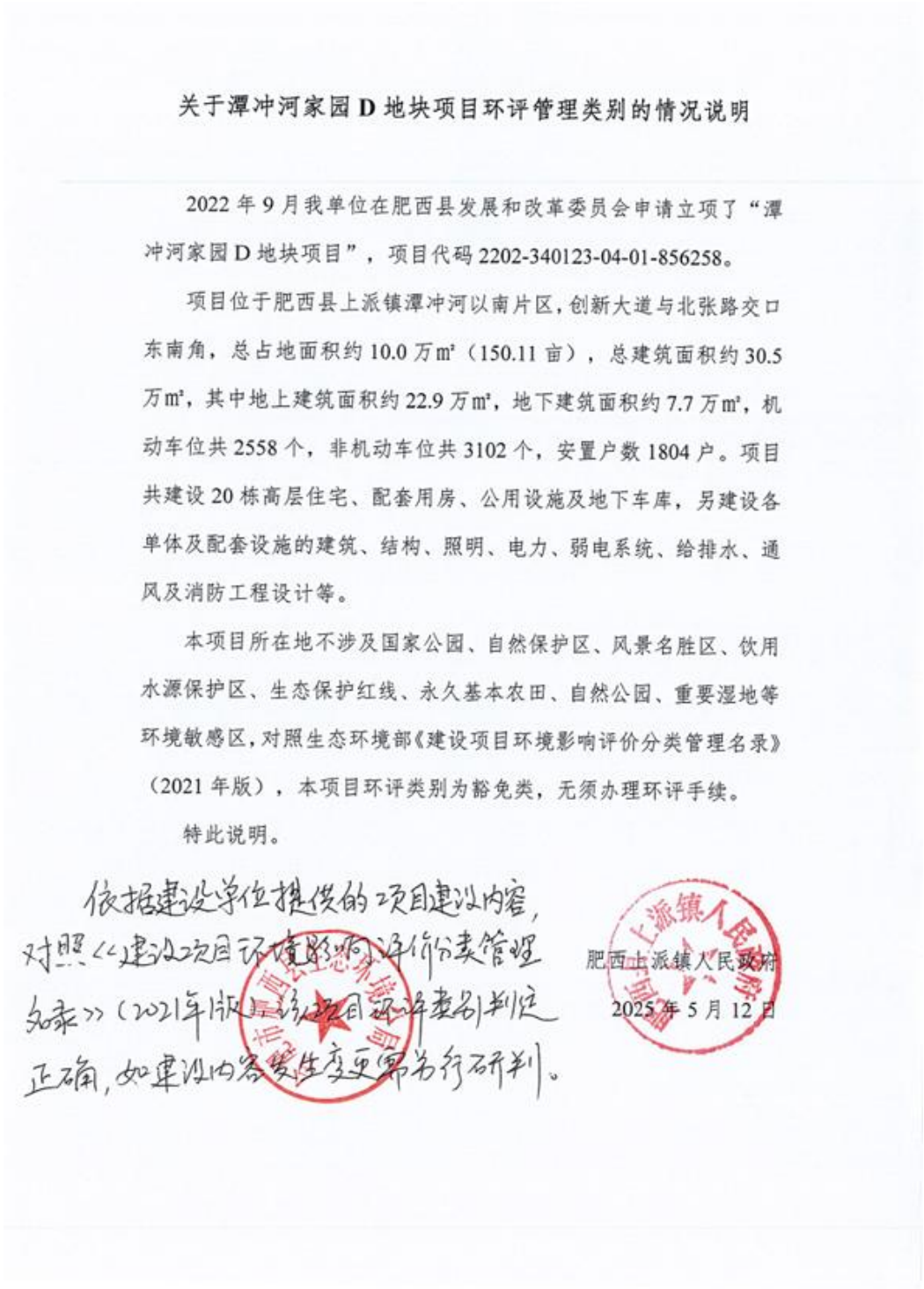
此复

附件：关于潭冲河家园 D 地块项目可行性研究报告的评估报告

肥西县发展和改革委员会

2023 年 4 月 11 日

3、2025 年 5 月 12 日，肥西县上派镇人民政府对本项目的环评管理类别进行情况说明，本项目属于豁免类，无需办理环评审批手续。



关于潭冲河家园 D 地块项目环评管理类别的情况说明

2022 年 9 月我单位在肥西县发展和改革委员会申请立项了“潭冲河家园 D 地块项目”，项目代码 2202-340123-04-01-856258。

项目位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角，总占地面积约 10.0 万㎡（150.11 亩），总建筑面积约 30.5 万㎡，其中地上建筑面积约 22.9 万㎡，地下建筑面积约 7.7 万㎡，机动车位共 2558 个，非机动车位共 3102 个，安置户数 1804 户。项目共建设 20 栋高层住宅、配套用房、公用设施及地下车库，另建设各单体及配套设施的建筑、结构、照明、电力、弱电系统、给排水、通风及消防工程设计等。

本项目所在地不涉及国家公园、自然保护区、风景名胜区、饮用水源保护区、生态保护红线、永久基本农田、自然公园、重要湿地等环境敏感区，对照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），本项目环评类别为豁免类，无须办理环评手续。

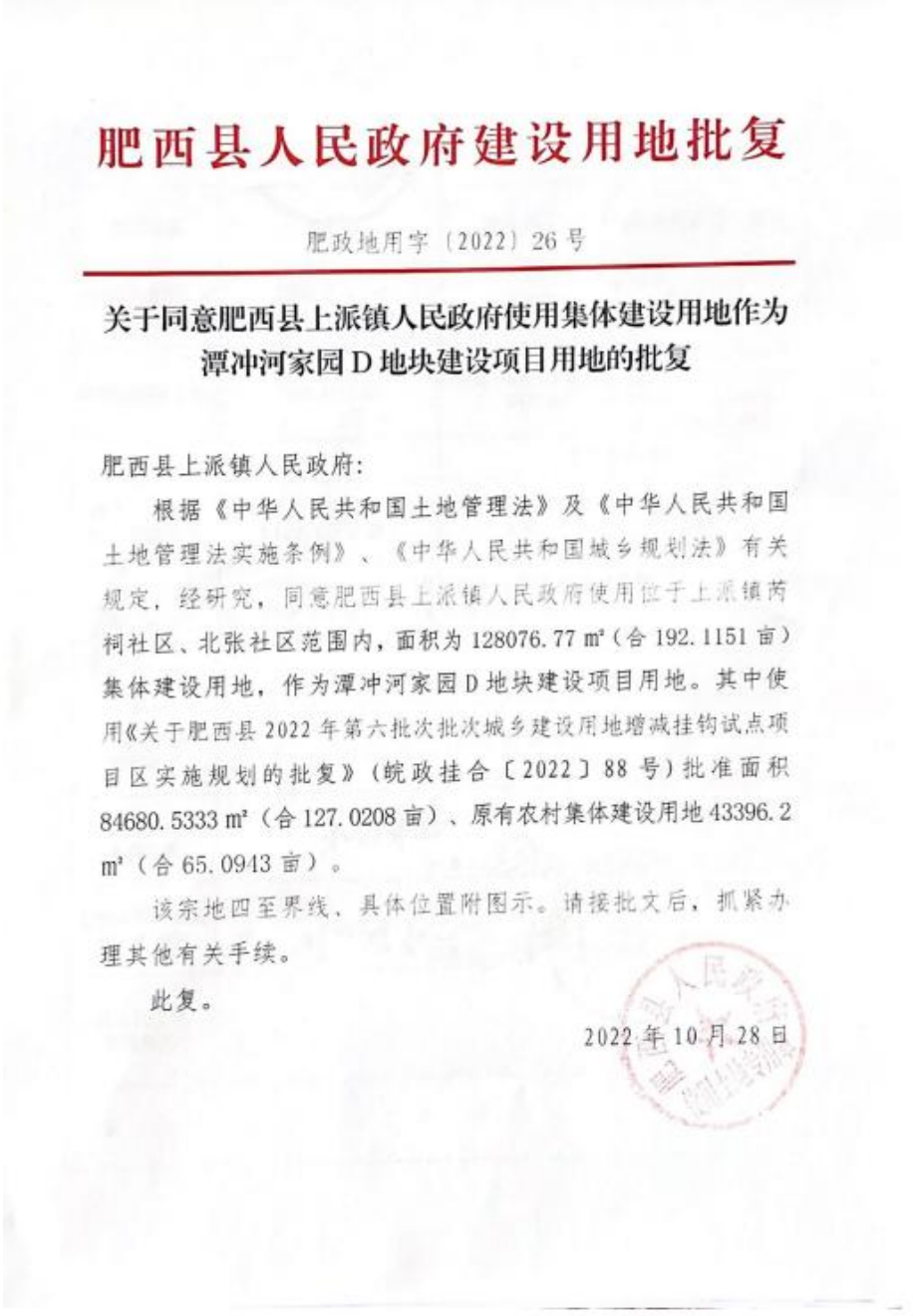
特此说明。

依据建设单位提供的项目建设内容，对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）该项目环评类别判定正确，如建设内容发生变更需另行研判。

肥西上派镇人民政府

2025 年 5 月 12 日

4、2022 年 10 月 28 日，肥西县人民政府下发《关于同意肥西县上派镇人民政府使用集体建设用地作为潭冲河家园 D 地块建设项目用地的批复》（肥政地用字〔2022〕26 号）。



肥西县人民政府建设用地批复

肥政地用字〔2022〕26号

关于同意肥西县上派镇人民政府使用集体建设用地作为潭冲河家园D地块建设项目用地的批复

肥西县上派镇人民政府:

根据《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城乡规划法》有关规定，经研究，同意肥西县上派镇人民政府使用位于上派镇芮祠社区、北张社区范围内，面积为128076.77㎡（合192.1151亩）集体建设用地，作为潭冲河家园D地块建设项目用地。其中使用《关于肥西县2022年第六批次批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划的批复》（皖政挂合〔2022〕88号）批准面积84680.5333㎡（合127.0208亩）、原有农村集体建设用地43396.2㎡（合65.0943亩）。

该宗地四至界线、具体位置附图示。请接批文后，抓紧办理其他有关手续。

此复。

2022年10月28日

5、项目已于 2023 年 11 月 28 日取得施工许可证。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号340123202311280901

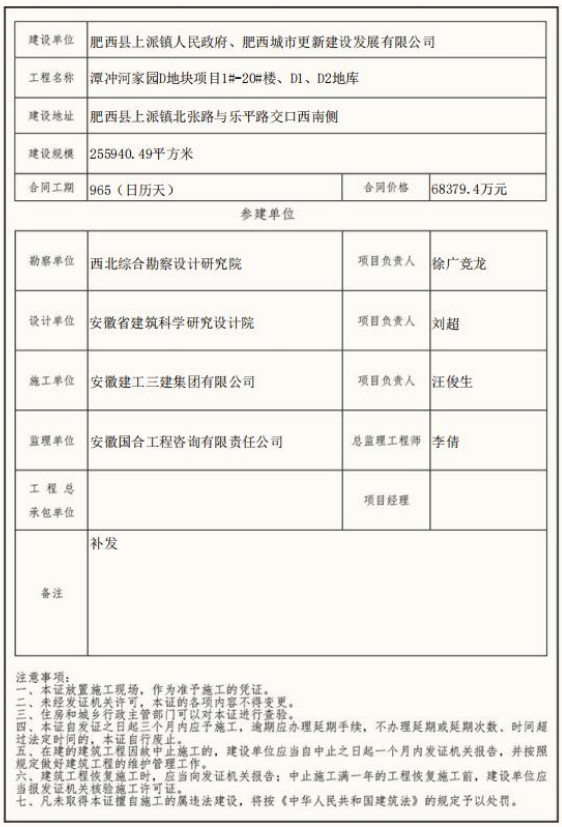
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

扫描二维码核对证照信息

发证机关 肥西县住房和城乡建设局 行政审批专用章

发证日期2023年11月28日



建设单位	肥西县上派镇人民政府、肥西城市更新建设发展有限公司		
工程名称	潭冲河家园D地块项目1#-20#楼、D1、D2地库		
建设地址	肥西县上派镇北张路与乐平路交口西南侧		
建设规模	255940.49平方米		
合同工期	965（日历天）	合同价格	68379.4万元

参建单位

勘察单位	西北综合勘察设计研究院	项目负责人	徐广竞龙
设计单位	安徽省建筑科学研究设计院	项目负责人	刘超
施工单位	安徽建工三建集团有限公司	项目负责人	汪俊生
监理单位	安徽国合工程咨询有限责任公司	总监理工程师	李倩
工程总承包单位		项目经理	
备注	补发		

注意事项：
一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
三、住房和城乡行政主管部门可以对本证进行查验。
四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

（三）项目位置

项目位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角。

图 2-1　项目区域位置图

（四）建设内容及规模

项目主要建设内容包括住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程。

2、建设规模

项目总占地面积约 10.0 万㎡（150.11 亩），总建筑面积约 30.5 万㎡，其中地上建筑面积约 22.9 万㎡，地下建筑面积约 7.7 万㎡，机动车位共 2558

个，非机动车位共3102个，安置户数1804户。项目共建设20栋高层住宅、配套用房、公用设施及地下车库，另建设各单体及配套设施的建筑、结构、照明、电力、弱电系统、给排水、通风及消防工程设计等。

表2-1　经济技术指标表

项目	数量	单位	备注
总用地面积	100071.05	㎡	
总建筑面积	305470.89	㎡	
地上建筑面积	228968.11	㎡	
地下建筑面积	76502.78	㎡	
住宅建筑面积	193238.94	㎡	
商业建筑面积	12589.33	㎡	
机动车位	2558	个	其中地上停车位537个，地下停车位2021个
非机动车位	3102	个	
安置户数	1804	户	

（五）主要建设方案

本次将本项目的主要建设方案进行精简表述，详细的建设方案详见项目《可行性研究报告》。

1、总体布置

（1）功能布局

所有居住地块住宅均呈正南北向布置，以保证住户具有良好的通风采光，商业及公建配套在中部规划支路两侧集中布置，这样不仅方便居民使用，同时也利于打造丰富的城市沿街立面。

（2）建筑布局

居住地块，住宅沿用地周边布置，在中部留出足够空间进行景观打造，为居民提供休憩空间。地块内建筑高度总体呈现南低北高趋势，在满足日照、间距等要求的情况下，形成良好的城市天际线。

商业公服地块，建筑布局相对灵活，在保证整体流线顺畅的前提下，

避免纯直线排布，使得地块空间层次丰富具有变化。所有建筑均满足相关退界要求和相对间距要求。

（3）交通分析

各住宅地块车库入口均设置在小区入口附近，使得机动车在进入小区内部后能尽快入库，以减少对地面交通的影响。非机动车停车结合住宅负一层进行设置。另在配套服务用房前设置一定数量的专用停车位以满足各自需求。

商业公服地块同样为地上地下相结合的停车方式，地面设置停车场，地下车库入口设置在地块入口处，车辆不进入地块内部。

2、竖向设计

项目周边道路设计标高总体现状地形为西低东高，北低南高，通过场地内部竖向设计，将高地和地库土方回填到较低区域，尽量减少土方量。在竖向设计时，充分考虑原始地形标高，地下车库分区域采用不同标高。

3、建筑设计

（1）设计参数

1）设计年限

本工程设计使用年限为 50 年。

2）防火等级

根据《建筑设计防火规范》（GB/T50016-2014）（2018 版）规定，本工程的耐火等级为一级。

3）抗震设防等级

根据国家抗震烈度划分区域表，本工程的抗震设防烈度为 7 度。

4）防水等级

屋面防水等级为一级，耐久年限十五年。

（2）住宅单体设计

本工程住宅套型按面积核算，整合成五种单元户型（120+80、120+70、105+60、90+90、105+90），均为两梯四户的高层，层高3.00m。

（3）配套建筑

1）配套商业

建筑耐火等级：二级；抗震设防烈度：七度；屋面防水等级：I级；

平面布局及功能分区：一层为商业、公厕，二层为商业，三层为物业用房。

层高：一层层高为4.5m，二层及三层层高均为3.9m。

2）配电房

建筑耐火等级：二级；抗震设防烈度：七度；屋面防水等级：I级；

平面布局及功能分区：沿建筑南侧设置配电房两处出入口；

层高：一层层高5.6米，二层层高4.5m。

3）大门

建筑耐火等级：二级；抗震设防烈度：七度；屋面防水等级：Ⅱ级；

平面布局及功能分区：沿建筑南、北侧设置门卫两处出入口；

层高：该建筑单体为单层建筑，层高5.5米。

（4）地下汽车库

汽车库消防设计：车库防火分区为6个为汽车库防火分区、4个为非机动车库防火分区、1个为设备用房防火分区。汽车库每个防火分区均小

于4000㎡，设备用房防火分区及非机动车库防火分区均小于1000㎡。每个防火分区均设有直通室外或利用住宅楼梯直通室外的人员安全出口不少于两个，设备用房防火分区一个利用住宅楼梯直通室外、另一个开向相邻的汽车库防火分区。车库内设有机械通风和消防排烟系统，自动喷淋系统，消火栓灭火系统，并设有火灾事故应急照明、疏散指示标志灯。共设有2个直通地面车行出入口，车库人员疏散最大距离小于60m，满足规范要求。

剖面设计：地下停车库为地下一层，地库层高为3.80米，上面设平均厚度1.50米覆土层。

4、结构设计

（1）设计参数

根据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016年版），本项目建筑物的抗震设防烈度为7度，设计地震分组为第一组，地震加速度0.10g。根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2001规定：本项目高层住宅楼。设计使用年限均为50年。根据《建筑抗震设防分类标准》GB50223-2008规定：本项目高层住宅楼设防类别为丙类（标准设防类）。

（2）设计荷载

基本风压0.35kN/㎡，地面粗糙度为B类；基本雪压0.60kN/㎡。

（3）结构形式

住宅采用装配式剪力墙结构体系，地上层数为20~26层，抗震等级均为三级，标准设防类。

物业管理用房、沿街商业及配电房采用框架结构，地上层数为2、3

层，标准设防类，抗震等级三级。

地下车库抗震设防分类为标准设防类，设计使用年限为 50 年。地下车库按混凝土框架结构设计，框架抗震等级为三级，地基基础设计等级为甲级。

5、给排水

（1）室外给水系统

本工程水源取自市政给水管，D-1 地块分别从北张路、馆驿路市政给水管各引入一根 DN200 引入管和一根 DN150 引入管，D-2 地块分别从创新大道、馆驿路市政给水管各引入一根 DN200 引入管和一根 DN150 引入管，D 区公园商业服务地块分别从北张路、馆驿路市政给水管各引入一根 DN150 引入管和一根 DN150 引入管。

引入管在各自地块内形成环网，供各自地块内生活和消防用水。小区内生活给水管网和室外消防管网独立设置，并分别设置计量水表。

（2）生活给水系统

根据建筑高度、建筑标准、水源条件，防二次污染、节能和供水安全原则及建设单位提供的市政供水现状，市政供水压力为 0.28MPa。

（3）供水方式

D 地块室外生活给水管网、室外消防给水管网独立设置，按系统分别设置总水表。在各地块地下车库内分别设置本地块使用的生活供水加压系统。

生活给水竖向分区：本工程市政供水压力为 0.28MPa，四层及以下采用市政自来水直供；六层至十二层由高一区恒压变频加压泵组供水，十三

层至二十层由高二区恒压变频加压泵组供水，二十一层至二十六层由高三区恒压变频加压泵组供水。各加压区均由地下生活水箱+变频供水设备供水。

生活水箱采用不锈钢板，水箱设置水箱自洁器和外置式紫外线消毒器。

生活供水均采用变频泵增压供水，变频调速设备采用具有小流量和定时轮换运行功能设备，并配备气压罐。

各用水点供水压力不超过 0.2MPa，超压区域均设置可调式减压阀减压供给。

除地块总水表和进建筑物水表外，对每个卫生间、厨房、绿化浇洒、景观水补水、住宅等用水分别设置水表计量；消防水池、消防水箱进水单独计量。

（4）热水系统

本工程住宅均有稳定的热水需求，住宅设计采用空气源热水器。

（5）排水系统

1）室外排水

总体排水系统采用雨、污分流，室内污、废水合流制排水。

生活污废水设室外化粪池处理后，排至地块室外污水排水管网。

餐饮排水经室外隔油池处理后，排至地块室外污水排水管。

室外污水汇合后，就近地块周边市政污水排水管网。

雨水沿道路边汇集后，经路边雨水口进入雨水管道，按汇水区域收集地块周边市政雨水排水管网。

2）生活排水系统

室内污、废水合流。

室外地面以下污、废水汇集到集水坑经潜污泵提升后就近排出。

室内污废水经室外化粪池处理后排至室外污水管网。

厨房废水单独收集，经隔油池处理后排至室外污水管网。

高层卫生间采用设置专用通气立管的双立管排水系统，其余采用设置伸顶通气管的单立管的排水系统，需要时设置环型通气管。

3）雨水排水系统

建筑屋顶、室外道路雨水采用有组织排水，排入市政雨水管网。

屋面雨水采用重力内排水系统。

屋面雨水，经弃流初期雨水后，再经一体化雨水回用装置处理后，用于室外道路浇洒、绿化浇洒等。

车库坡道入口处设计雨水截水沟，就近排入室外雨水管网。

在地下车库出入口底部、下沉庭院等分别设集水坑，分别设排水泵将污水提升排至室外雨水管网，采用不间断电源。

室外场地雨水由雨水口或带篦雨水明沟汇入室外雨水管。

（6）消防给排水

1）消防泵房、消防水池、消防水箱设置情况

在 D-1、D-2、D 区公园商业服务地块均设置 324 立方米消防水池及消防泵房（泵房内设消火栓加压泵、自动喷淋加压泵）。

2）屋顶消防水箱设置情况

在 D-1 地块 G3#与 D-2 地块 G12 楼屋顶设置有效容积 18 立方米屋顶

消防水箱，架高高于最不利消火栓不小于7m，满足各系统稳压需求。

3）室外消火栓给水系统

北地块有两路市政给水管接入，室外消火栓用水由市政给水管网供给，室外消火栓给水管网上设置地上式消火栓，由室外消火栓给水泵供给，室外消火栓间距不超过120m，距道路边不大于2m，距建筑物外墙不小于5m，室外消火栓距水泵接合器距离为15~40m。

4）室内消火栓给水系统

每栋单体建筑室内消火栓给水管连接成环状管网。

在每栋建筑各层均设消火栓进行保护。其布置保证同一防火分区同一楼层任何一处均有2股水柱同时到达。消火栓水枪的充实水柱13m。室内消火栓系统不分区给水。

消火栓箱内均配置DN65mm消火栓一个、DN65mm L25m水带一条、DN65×19mm直流水枪一支，报警按钮一个。人员密集场所及人防地库内，消火栓箱内还需增设自救式消防软管卷盘L30m。

6、电气设计

（1）负荷等级

一级负荷：小区消防控制室用电、地下室消防用电设备（消防水泵、防排烟风机等）、应急照明及疏散指示、一类高层住宅主要通道照明、消防电梯、航空障碍灯、潜污泵、防排烟风机、客梯等；

二级负荷：商业部分应急照明；

三级负荷：一般照明及动力负荷等。

（2）负荷容量

本工程用电负荷总容量约22084KVA。

（3）供电电源及配电房设置

变配电所设置：D地块拟建5个局管配电房，2个公建自管配电房。变电所的数量、设置位置最终以当地供电部门的供电规划为准。局管配电房、自管配电房均设置在地上。

（4）配电系统

住宅、地库、商业低压配电系统电压为220/380V、50Hz、TN-S/TN-C-S接地系统。

低压配电系统采用放射式与树干式相结合的供电方式，对于单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对于照明及一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式。

对于消防负荷采用双电源供电，并在末端箱采用自动互投切换；非消防负荷中的一级采用双电源供电，并在末端箱或适当位置采用自动切换装置。

（5）照明系统

本工程设置正常照明及应急照明系统。

1）光源及灯具

①一般场所采用LED灯管或T5节能灯具或其他节能型灯具，有装修要求的场所视装修要求商定。

②道路照明、夜景照明、庭院照明采用LED、光导管等节能环保产品。

③走道、楼梯间、卫生间、车库等无人长期逗留的场所，选用LED灯；

④疏散指示灯、出口标志灯等选择LED灯。

2）光源及灯具

①一般场所采用 LED 灯管或 T5 节能灯具或其他节能型灯具，有装修要求的场所视装修要求商定。

②道路照明、夜景照明、庭院照明采用 LED、光导管等节能环保产品。

③走道、楼梯间、卫生间、车库等无人长期逗留的场所，选用 LED 灯。

④疏散指示灯、出口标志灯等选择 LED 灯。

本工程采用的发光二极管灯光源（LED）应满足国家标准《建筑照明设计标准》GB50034-2013 第 4.4.4 条的要求。

3）照度标准及功率密度值均按《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021 设计。

（6）弱电系统

包括综合布线系统、计算机网络系统、安全防范系统、一卡通系统、停车场管理系统和信息发布系统等。

7、暖通设计

（1）空调设计

住宅、商业均采用房间空调器（热泵型），预留室外机安装位置及空调用电负荷，凝结水由立管收集集中排放，预留室内外机连接管穿墙孔洞，业主按需要自行购买安装符合节能要求的房间空调器（热泵型）

（2）通风设计

1）电梯机房采用机械排风，换气次数为 15 次/小时。

2）消防泵房采用机械排风，换气次数为 6 次/小时。

3）生活泵房采用机械排风，换气次数为 5 次/小时。

4）卫生间采用机械排风，换气次数为 10 次/小时。

5）配电间采用机械排风，换气次数为 4 次/小时。

6）地下室非机动车库设机械排风系统，换气次数不低于 4 次/小时（层高按照 3m 计），利用坡道自然补风。

7）机动车库采用机械排风，换气次数为 4 次/小时和稀释浓度法计算取大值。通风机平时低速运行排风，火灾时高速运行排烟），与坡道相连或设采光通风井的防火分区自然补风，其余采用机械补风。

8）厨房设置事故排风系统，换气次数为 12 次/小时，排风风机采用防爆电机；厨房预留排油烟竖井及排油烟立管，厨房油烟通过屋顶油烟净化机组排放。

（3）防排烟设计

1）本项目地上楼梯间及防烟楼梯间全部采用可开启外窗自然通风，每五层可开启外窗面积不小于 2 平米，且间隔不大于 3 层，满足规范要求。楼梯间最高部位设置面积不小于 1 平米的可开启外窗。楼梯间前室设不小于 2 平米的可开启外窗，合用前室不小于 3 平米，均按自然排烟考虑。地下封闭楼梯间在一层设不小于 2 平米的可开启外窗，按自然排烟考虑。地下的防烟楼梯间满足自然通风的，在最高处设不小于 2 平米的可开启外窗，其他的防烟楼梯间均设置机械加压送风系统。

2）地下楼梯间前室设不小于 2 平米的可开启外窗，合用前室不小于 3 平米，均按自然通风考虑。不满足自然通风的均设置机械加压送风系统。

3)非机动车库设置机械排烟系统，每个防烟分区排烟量按 60m3/(m2.h)计算，并保证不小于 15000 m3/h，利用坡道无组织补风。

4）机动车库设机械排烟，排烟量按不小于《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014 中 8.2.5 防烟分区排烟风机最小排烟量取值通风机平时低速运行排风，火灾时高速运行排烟），与坡道相连或设采光通风井的防火分区自然补风，其余采用机械补风。充电桩区域设置单独的排烟系统和补风系统。

5）汽车库设置 CO 浓度监控系统，与风机联锁。由 CO 浓度控制风机开启，保持车库内空气质量品质。当 CO 浓度达到 30mg/m3 时，联动开启排风机排风；当 CO 浓度达到 20mg/m3 时，联动关闭排风机。地下车库 CO 浓度监测点按照每个防烟分区设置 4 个。

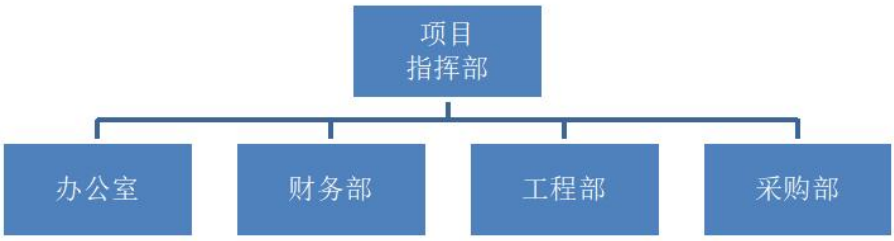
6）商业建筑面积大于 100 平方米有外窗的房间及走道，自然排烟窗在储烟仓以内的可开启面积大于等于对应房间面积的 2%。

7）风管穿越机房隔墙或楼板处、穿越变形缝处的两侧、垂直风管和水平风管连接处的水平管段上设防火阀。

（六）项目组织管理

1、项目组织机构

肥西县上派镇人民政府组建项目建设管理机构，指挥部内设办公室、财务部、工程部和采购部，管理模式采用竖式直线型。



2、机构职能

（1）办公室

①负责处理日常行政事务、文字处理和文档管理；

②负责各职能部门的工作协调；

③负责安全生产的综合管理，劳动保护及职业安全监督工作；

④办理和协调其他社会事务管理事项；

⑤交办的其他事务。

（2）工程部

①作为用地单位与各乡镇落实土地等。

②负责报批建设以及招标相关工作。

③与有关方面签订协议申请办理报批手续。

④交办的其他事项。

（3）财务部

①负责全部经营活动的日常财务工作；

②拟定筹资方案，筹集基础设施工程建设资金等；

③负责工程建设资金的拨付、审核和管理，汇总和分析经营发展情况，做好经济审计工作。

④提出财务方面的建议和方案；

⑤严格遵守有关法律法规。

（4）预算部

①参与项目前期策划、编制方案、优化方案，负责项目经济指标分析；

②根据批准的预算，指导、协调各部门进行预算编制；

③负责各部门预算的汇总整理，负责所有财务收支项目的预算台账记

录与审核把关工作；

④负责预算执行情况分析，提出改进措施，为决策提供依据；

⑤负责对各部门预算执行情况进行监督检查，及时发现并解决预算执行中出现的问题；

⑥负责对各部门预算执行情况进行考核，并提出改进措施。

（5）采购部

①审核项目采购计划、采购项目，审查各部门领用物资数量，合理控制，减少损耗。

②全面主持大宗商品订购的业务洽谈，督促下属仓库负责人把好进货的验收及质量关，保证物资供应和仓储正常。

3、项目运作模式

项目建设严格执行基本建设程序的“四制”，即项目法人责任制、合同管理制、招投标制和工程监理制。实行政府监督、社会、企业自检的质量保证体系。

4、管理措施

项目办运作坚持高起点、高标准，严格规范操作。为理顺项目办与建设、国土、财政、规划等各部门的关系以及项目办内部各部室的关系，依据相关法律、法规，制订《运作规程》，明确各部门职责以及项目办每项工作的流程；为履行好项目出资人职责，提高投资效益，制定《投资项目监督管理暂行办法》，从工程项目委托、任务下达、计划立项、方案设计到施工、拨款、竣工验收、资产登记、移交管理的全过程实施监督；为强化财务监督，确保资金安全，制定《资金财务管理制度》，从资金筹集、

使用、票据等方面进行规范；为强化项目办内部管理，制定《内部财务管理制度》《财产物资管理制度》《廉政建设规定》《学习制度》等一系列规章制度，使项目办各项工作有章可循，严格按照法律法规的规定进行规范管理，使项目办规范有序地运转。

5、人员培训

为保证人员素质，本项目将采取就地选拔，培训和省内、外招聘、引进相结合的办法，以合同制方式组建职工队伍。

人员调动任免，统一由项目单位统筹安排。

建立和坚持先培训，后上岗制度，所有人员必须进行短期理论学习和职工岗前培训并在考试合格后，方可上岗。

6、工程招标管理

（1）发包方式

从节约投资、加快进度、保证工程质量的角度，项目建设单位采用公开招标的方式，招标内容包括勘察、设计、施工、设备采购、试运行。发包方式有两种，第一种方式由一个项目总承包完成全部工作内容，但总承包商的要求较高；第二种方式由专业分包完成其中一项或几项工作内容，但项目单位的协调工作量较大。由于本项目为安置房建设项目，专业工程复程度不高，建议采用第一种方式。

（2）招标组织形式

招标的组织形式有自行招标和委托招标方式。具备编制相应招标文件和控制价以及组织开标、评标能力的业主可以自行招标，凡不具备上述条件的业主可以委托具有相应资质的工程招标投标代理机构招标，有利于选

择有竞争力的企业。本项目选择有工程招投标技术能力的机构代理招标。

（3）招标方式

招标方式可分为公开招标、邀请招标两种方式。由于项目投资额较大，为了在较大的范围内选择优质实施单位，节约建设投资成本，保证质量，建议在项目招标范围内全部采用公开招标方式。

表 2-2 项目主要招标内容一览表

项目名称	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
勘察	√			√	√			
设计	√			√	√			
建筑工程	√			√	√			
安装工程	√			√	√			
监理	√			√	√			
主要设备	√			√	√			
重要材料	√			√	√			
其它	√			√	√			

三、经济社会效益分析、风险分析及项目预期绩效评价

（一）效益分析

1、社会效益

（1）对所在地区居民收入的影响

本项目的实施，改善了肥西县的城市环境，安置房开发及项目建设，带动相关产业发展，既增加肥西县的财政收入，又为肥西县提供更多的就

业岗位，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值，间接增加居民收入。

（2）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的实施会对改善项目区附近居民的生活质量和生活水平的提高产生良好的影响。预测项目实施后，形成良好的社区环境，大幅提高老百姓的居住质量，改善城市环境，为所在地区居民生活质量的提高打下坚实基础。

（3）对所在地区不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家、居民的收入。

（4）对所在地区基础设施、服务容量的影响和城市化进程等的影响

本项目的基础设施建设包括：交通设施、排水设施、电力设施等。项目的实施为当地社会生产和居民生活提供了较好的公共服务，保证了当地社会经济活动正常进行。项目实施后，小区周边的道路、城建设施将得到根本改变，使原来规划不合理、老旧的城市环境得到根本改观，也有利于城市化进程。

2、生态效益

施工期间施工机械及运输车辆等产生非稳态噪声，具有噪声高、无规律、突发性等特点。工程拟采取的噪声防治措施有:限制高噪声施工季节和时间，夜晚停止施工；选用低噪声性能的施工机械，并对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）规定。

施工期固体废弃物主要来自施工过程中废弃的建筑材料。经集中收集后全部运至城市垃圾处理场妥善堆放，以减少对环境的影响。

2、经济效益

通过安置点为城市的可持续发展储备了宝贵的空间资源，利用安置点契机，进行了土地整合，盘活存量土地，改善建设用地结构，提高了土地配置和利用效率，安置点建设后土地价值也得到一定程度的提升。原地区周边环境得到改善，基础设施不断完善，极大的提高了土地价值，带动房地产等投资以及增加了地区招商引资的吸引力度，增加了财政收入，为地方的经济健康持续的发展奠定基础。

安置房建设在基础设施和公建设施建设上更能发挥自己效益，降低居民的生活成本，提高居民的生活质量。同时，有助于推进城镇产业结构的调整，可以形成更加具有规模效益的产业，提高区域内综合竞争力，推动城市经济又好又快发展。

项目的建设在满足社区居民住房需求的情况下，有利于提高居民收入，改善居民的生活条件和人文环境，使广大群众成为直接受益者。同时，增加就业机会，有效拉动当地消费需求，有利于繁荣地方经济，促进社会各项事业的发展。

（二）项目对所在地的互适性分析

1、不同利益群体的态度

项目影响的不同利益群体主要是当地居民和政府等。

（1）当地居民对该项目的态度及适应性

本项目属于重要的城市更新项目，项目建成将为他们提供更好的居住

环境，促进乡镇发展。当地居民对项目的支持程度较高，因此人民群众对于本项目的建设是十分渴望且关注的。

（2）当地政府对该项目的态度及适应性

本项目建设也得到了当地政府各级部门的大力支持，并在交通、电力、通信、供水等基础市政设施方面得到有力的保障和支持，建筑原材料、设备、施工技术等各种条件也得到充分的保证。并且创造更多的税收和就业机会，促进经济发展和乡镇发展，该项目的建设会产生良好的社会效益，与地方的社会发展形成良性互动。

项目社会效益明显，能够得到各级政府部门的支持。希望本项目建成后能够改善居民居住环境，提升基础设施，因此对本项目的建设持支持态度。

（三）社会风险分析

1、项目建设实施的合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素。

风险分析：本项目合法，手续完备，程序完备。

项目符合国家政策。项目经过充分可行性论证，通过相关部门的审查，决策民主、程序正当、结果公开。项目符合区域经济发展需要及当地利益。

风险评价：项目合理性、合法性风险很小。

2、项目可能造成生态环境破坏的风险

风险内容：项目建设期间对生态环境的污染主要是汽车和施工机械产生的尾气、扬尘和噪声，建筑施工废水和施工人员废水、建筑、生活垃圾等固体废弃物以及局部水土流失。

风险分析：项目决策及实施阶段履行项目环评手续，项目的施工坚持“三同时”制度。环保管理部门在建设过程中加强监管，督促施工单位文明施工、企业生产严格执行相关排放标准。

风险评价：项目建设期间造成环境破坏的风险很小。

3、项目可能造成的社会安全风险

风险内容：安全施工事故、交通安全事故、营运安全事故是本项目在建设和营运过程中可能会发生的社会安全风险。

风险分析如下：

安全风险防范：本项目在建设和运营期间可能会发生施工安全风险、交通安全风险和营运安全风险。建设单位在招投标过程中选择有资质的正规施工单位，在施工运营过程中坚持“三同时”制度，同时在本项目可研有关章节已经制定了具体的防范措施。建议项目法人单位在项目建设施工和营运期间进一步制定和执行各项安全工作制度，确保项目顺利实施。

风险评价：项目造成社会安全风险很小。

综合分析，该项目初始风险等级为低风险，经过采取风险防范措施后的预期风险等级为低风险。

（四）风险防范措施

1、做好项目施工的管理工作，建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾。

2、项目组紧密联系和依靠相关部门和单位，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别群众有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

3、施工单位应紧密联系和依靠政府有关部门和相关居民组织，采取以预防为主的治安防范措施，加强对施工人员法制教育和管理工作，充分尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点。施工单位及时兑现人员工资，若出现拖欠问题，项目单位在劳动部门的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员。

（五）项目预期绩效评价

依据本项目的功能特性和上述对项目预期产出、社会效益、经济效益的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，明确本项目所要实现的总体目标和绩效目标。主要包括：

1、总体目标：完成潭冲河家园 D 地块项目建设。项目实施是落实国民经济和社会发展“十四五”规划主要目标提出的“人民生活逐步改善”的要求的重要举措，提升人民生活水平，为推动肥西县社会经济发展创造有利条件，有利于加快推进成片城市棚户区改造，稳步推进城镇化建设需求，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境，带动周边经济发展，从而促进肥西县经济的发展。

2、产出指标：反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情

况，其包括：数量指标，反映项目单位计划完成的产品与服务的数量；质量指标，反映项目单位计划提供产品与服务达到的标准、水平和效果；时效指标，反映项目单位计划提供产品与服务的及时程度和效率情况；成本指标，反映项目单位计划提供产品与服务所需成本；其中：

产出数量指标：完成潭冲河家园D地块项目建设，项目各子项工程均建设完成。

产出质量指标：①工程建设质量标准：所有工程建设满足《建筑安装工程施工及验收规范》《建筑安装工程质量检验评定标准》以及我家现行工程竣工验收的质量标准，工程总质量和分部分项工程全部通过验收；②运营质量：具备健全有效的安全生产制度，接受全面全方位监督，各项制度符合法律法规规定要求，能得到有效执行；制定完整的管理规章制度和岗位职责，设置专人专管，由专业技术人员负责相关专业性服务活动，职工熟悉本岗位职责及相关规章制度，日常运营管理和维护工作有序持续开展；严格按照经批准的预算或计划指标执行资金拨付，资金拨付审批严格、手续完善；项目服务对象和服务范围达到预期期望值。

产出质量指标：项目验收符合标准，一次性验收通过，由专业人员管理运营，职工熟悉本岗位职责及相关规章制度。

产出时效指标：本项目为在建收尾工程，计划于2027年12月完成项目建设。

产出成本指标：总成本控制在160344.81万元以内，合理安排预算支出。

3、绩效指标：反映与既定绩效目标相关的、项目支出预期结果的实现程度和影响，如社会效益指标、经济效益指标、可持续影响指标及社会

公众或服务对象满意度指标等。本项目具体包括以下指标：

（1）经济效益指标：通过安置点为城市的可持续发展储备了宝贵的空间资源，利用安置点契机，进行了土地整合，盘活存量土地，改善建设用地结构，提高了土地配置和利用效率，安置点建设后土地价值也得到一定程度的提升。原地区周边环境得到改善，基础设施不断完善，极大的提高了土地价值，带动房地产等投资以及增加了地区招商引资的吸引力度，增加了财政收入，为地方的经济健康持续的发展奠定基础。

（2）社会效益指标：该项目的实施，改善了居民居住环境，提升城市土地利用率，优化了空间布局，缓解城乡二元结构矛盾；有利于消除安全隐患和脏乱差现象，促进城市面貌更新，增强区域吸引力，提升城市形象。

（3）生态效益指标：项目建设及运行中垃圾及污水及时妥当处理等。

（4）可持续影响指标：项目的发展规划及管理制度明确，项目运营资产状况及抗风险能力良好。

（5）服务对象满意度指标：本项目的建设使人民群众满意度达到95%以上。

项目支出绩效目标表

项目名	潭冲河家园D地块项目	使用领域	城市更新-棚户区改造
主管部门	肥西县住房和城乡建设局	项目实施单位	肥西县上派镇人民政府
项目属性	以前年度延续性项目□2025年新增项目☑		
项目期限	2024年1月至2027年12月（建设期）		
项目投资数（万元）	项目资金总额：160344.81万元		执行率分值(10)
	其中：1.政府专项债券资金62000.00万元		
	2.其他财政拨款资金98344.81万元		
	3.除财政拨款外的其他资金/万元		
总体目标	1、预期产出目标：2027年12月底，潭冲河家园D地块项目建设完成。 2、融资成本目标：计划发行政府专项债券62000.00万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化。 3、偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。 4、通过项目实施，加快推进肥西县棚户区改造项目建设，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境，促进地方经济发展。		

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90）
绩效指标	成本指标	经济成本指标	总投资成本	总投资控制在160344.81万元以内	10
			融资成本	融资62000.00万元，总体融资成本（本息和）控制在69874.00万元内	10
			项目运营成本	土地出让收入按国家规定扣除国有各项计提	5
		社会成本指标	水电资源消耗成本	/	5
		生态环境成本指标	臭气、扬尘排放的控制	排放达到“恶臭污染物排放标准（GB14554-93）”中的二级标准、大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）新污染源二类标准	5
	产出指标	数量指标	建设规模	项目总占地面积约100000.00㎡（150.11亩），总建筑面积约305000.00㎡，主要建设内容包括建设20栋高层住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程，安置户数1804户	10

		质量指标	项目验收	项目验收符合标准，一次性验收通过	5
		运营指标	满足运营要求	由专业人员管理运营，职工熟悉本岗位职责及相关规章制度	5
		时效指标	按时完成建设	2026 年 12 月前完成项目建设	5
	效益指标	经济效益指标	本息覆盖倍数	本息覆盖率 1.2 倍以上	2
			债券存续期净收益	债券存续期净收益不低于 9 亿元	3
		社会效益指标	社会环境是否得到一定的改善	可以加快棚户区搬迁进程，完善基础设施建设，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变城市形象，提升城市品味和承载能力	5
		生态效益指标	项目建设、运行过程中，建设、垃圾及污水处理时妥当	垃圾、污水处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分	2
			项目建设是否体现绿色节能环保理念	项目体现绿色节能环保理念，达到规划目标得满分，否则不得分	3
		可持续影响指标	发展可持续性	项目发展规划及管理制度明确	2
			运营管理可持续性	项目运营资产状况及抗风险能力良好	3
	满意度指标	服务对象满意度指标	项目主管单位对项目的满意程度	达到 95%满意度	5
			社会公众对项目建设及运行满意程度	达到 95%满意度	5

四、项目投资概算表及资金筹措方案

（一）项目投资概算表

1、投资概算依据

（1）投资概算依据国家发改委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》第三版；

（2）2018 版《安徽省建筑工程消耗量定额》及当地类似工程造价指标估算；

（3）工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

（4）项目工程造价参考类似工程造价估算指标、计算方法等规定、标准和资料；

（5）建设单位提供的其他相关材料。

2、投资概算

该项目建设总投资 160344.81 万元，其中工程费用 134311.08 万元，工程建设其他费 7761.90 万元，预备费 16782.39 万元，建设期利息 1421.24 万元，发行费用 68.20 万元。（详见表 4-1 投资概算表）

表 4-1 投资概算表

序号	项目	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	技术经济指标			备注
							工程量	单位	指标（元）	
一	工程费用	101857.66	29453.42	3000		134311.08				
1	1#楼	2834.54	566.91			3401.45	11338.16	㎡	3000	
2	2#楼	2924.39	584.88			3509.27	11697.57	㎡	3000	
3	3#楼	2924.39	584.88			3509.27	11697.57	㎡	3000	
4	4#楼	2920.04	584.01			3504.05	11680.16	㎡	3000	
5	5#楼	2183.98	436.8			2620.78	8735.9	㎡	3000	
6	6#楼	2168.51	433.7			2602.21	8674.03	㎡	3000	
7	7#楼	2168.51	433.7			2602.21	8674.03	㎡	3000	
8	8#楼	2183.98	436.8			2620.78	8735.9	㎡	3000	
9	9#楼	2577.15	515.43			3092.58	10308.58	㎡	3000	
10	10#楼	2502.68	500.54			3003.22	10010.71	㎡	3000	
11	11#楼	2502.68	500.54			3003.22	10010.71	㎡	3000	
12	12#楼	2577.15	515.43			3092.58	10308.58	㎡	3000	
13	13#楼	2697.21	539.44			3236.65	10788.82	㎡	3000	
14	14#楼	2171.98	434.4			2606.38	8687.9	㎡	3000	
15	15#楼	2171.98	434.4			2606.38	8687.9	㎡	3000	
16	16#楼	2697.21	539.44			3236.65	10788.82	㎡	3000	
17	17#楼	1994.75	398.95			2393.7	7978.98	㎡	3000	
18	18#楼	2251.54	450.31			2701.85	9006.14	㎡	3000	
19	19#楼	2251.54	450.31			2701.85	9006.14	㎡	3000	
20	20#楼	1987.39	397.48			2384.87	7949.56	㎡	3000	
21	配套用房	8429.28	1621.01			10050.29	32420.29	㎡	3100	
22	配电房	615.6	351.94			967.54	1368	㎡	7072.66	
23	开闭所	153.9	119.7			273.6	342	㎡	8000	

24	大门	78.83	35.83			114.66	71.66	㎡	16000	
25	地库	27541	4590.17			32131.17	76502.78	㎡	4200	含机动车位 2558 个，其中地上停车位 537 个，地下停车位 2021 个
26	智能化工程		4587.26			4587.26	305470.89	㎡	150.17	含通信网络系统、信息网络系统、综合布线系统、火灾报警及消防联动系统、安全防范系统、楼宇自控系统等
27	抗震支、吊架		1069.15			1069.15	305470.89	㎡	35	
28	电梯工程			3000		3000	50	部	600000	
29	基坑支护及排、降水费	1184.43				1184.43	32814.28	㎡	360.95	
30	室外给排水工程		1650.2			1650.2	132016.02	㎡	125	
31	室外电气工程		1689.81			1689.81	132016.02	㎡	128	
32	沥青道路、广场硬化及停车地面	3373.42				3373.42	60564.02	㎡	557	沥青道路、花岗岩铺装、EPDM 塑胶颗粒地垫、路牙等；
33	绿化工程	2118.55				2118.55	71452	㎡	296.5	
34	景观小品工程	950.52				950.52	132016.02	㎡	72	
35	围墙工程	243.39				243.39				
36	标识、标牌费	200				200				含单体、地库及室外部分的标识标牌工程费，按估列计入；
37	场地土方平衡	8277.14				8277.14	828999.13	㎡	100	含场地土方平衡土方、地下室土方工程、顶板覆土土方；
38	供电外线		4000			4000				暂按双回路电源 10km 估列计入；
二	工程建设其他费用				7761.9	7761.9				
1	场地准备及临时设施费				671.56	671.56				根据类型项目经验数据按建安工程费 0.5%计取；
2	工程勘察设计费				2964.89	2964.89				计价格[2002]10 号文，8 折计
3	高可靠供电费用				464.38	464.38				按合肥市物价局《关于规范我市电力延伸服务收费的通知》合价商[2015]34 号文计取；

4	燃气工程建设费				505.12	505.12				合肥市物价局合价商函[2015]55 号文计取；共计 1804 户；
5	项目建设单位管理费				1077.24	1077.24				按财建[2016]504 号文计取结合市场实际情况计列；
6	施工图审查费				62.72	62.72				按皖价服[2012]201 号文并结合市场价计取
7	工程监理费				1344.43	1344.43				发改价格[2007]670 号文，7 折计
8	检测检验费				671.56	671.56				按建安工程费 0.5%计取
三	预备费				16782.39	16782.39				
四	建设期利息				1421.24	1421.24				
五	发行费用				68.20	68.20				按发债金额的 0.11%计取
六	项目总投资					160344.81				

（二）资金筹措及资金到位情况

1、项目资金筹措方案

该项目建设总投资 160344.81 万元，由财政资金和专项债资金组成。其中财政资金 98344.81 万元，占总投资的 61.33%，计划发行专项债券 62000.00 万元，占总投资的 38.67%。财政资金预计于建设期内陆续到位。

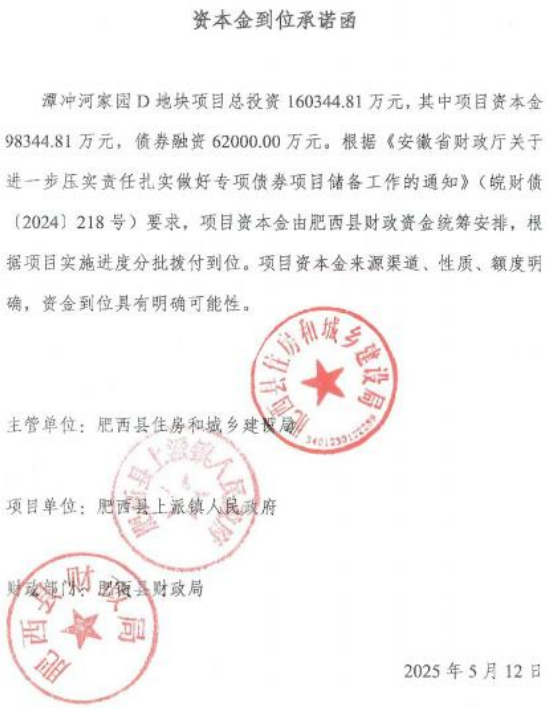
表 4-2 资金筹措计划表

单位：万元

资金来源	合计	占比	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1、资本金（财政资金）	98344.81	61.33%	33793.10	41906.90	10965.51	11679.30
2、专项债券融资	62000.00	38.67%	0.00	31300.00	15000.00	15700.00
合计	**160344.81**	100.00%	33793.10	73206.90	25965.51	27379.30

2、资金到位情况

本项目总投资 160344.81 万元，除申请专项债 62000.00 万元（占比 38.67%）以外，剩余项目资本金 98344.81 万元（占比 61.33%）由肥西县级财政统筹，所报投资计划符合肥西县财政承受能力，不会造成地方隐性债务。



资本金到位承诺函

潭冲河家园 D 地块项目总投资 160344.81 万元，其中项目资本金 98344.81 万元，债券融资 62000.00 万元。根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）要求，项目资本金由肥西县财政资金统筹安排，根据项目实施进度分批拨付到位。项目资本金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。

主管单位：肥西县住房和城乡建设局

项目单位：肥西县上派镇人民政府

财政部门：肥西县财政局

2025 年 5 月 12 日

（三）资金使用计划

该项目建设总投资160344.81万元，由财政资金和专项债资金组成。其中财政资金98344.81万元，占总投资的61.33%，计划发行专项债券62000.00万元，占总投资的38.67%。年度资金使用计划如下：

2024年已完成投资金额33793.10万元，占总投资21.08%，其中使用发债金额0万元，财政配套资金33793.10万元。

2025年已完成投资金额73206.90万元，占总投资45.66%，其中使用发债金额31300.00万元，财政配套资金41906.90万元。

2026年计划完成投资金额25965.51万元，占总投资16.19%，其中使用发债金额15000.00万元，财政配套资金10965.51万元。

2027年计划完成投资金额27379.30万元，占总投资17.08%，其中使用发债金额15700.00万元，财政配套资金11679.30万元。

表4-3 资金使用计划表

单位：万元

序号	年限	专项债资金	财政资金	投资金额	占总投比例
1	2024年度	0.00	33793.10	33793.10	21.08%
2	2025年度	31300.00	41906.90	73206.90	45.66%
3	2026年度	15000.00	10965.51	25965.51	16.18%
4	2027年度	15700.00	11679.30	27379.30	17.08%
	合计	**62000.00**	**98344.81**	**160344.81**	**100.00%**

五、项目收益与融资平衡情况

（一）假设条件说明

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常单位内变动；

6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

7、债券存续期内利息资金缺口部分由财政预算收入先行支付。

（二）资金平衡测算说明

1、土地出让收入

本次专项债项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、肥西县近几年GDP平均增速、土地出让金收入管理规定，计算未来土地出让收入。

2、债券利率设定

已发行债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行及预计发行债券利率均采用参考利率1.90%计算。期内按年付息，项目期末还本，债券期限5年。该项目暂无向银行或者其他金融机构融资的计划，发行债券资金专款用于潭冲河家园D地块项目。

3、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

4、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

（三）债券应付本息情况

本项目总投资为160344.81万元,计划发行债券总额为62000.00万元。其中，2025年已发行31300.00万元，发行利率1.84%；2026年计划发行15000.00万元，2月份已发行5500.00万元，发行利率1.65%，4月份已行500.00万元，发行利率1.53%，本次拟发行3000.00万元；2027年拟发行15700.00万元。

表5-1偿债计划还本付息情况表

（1）2025年已发行债券额度为31300.00万元，采用实际发行利率1.84%计算

单位：万元

年度	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本期合计
2025年	潭冲河家园D地块项目	-	31,300.00		31,300.00	1.84%	-	-
2026年	潭冲河家园D地块项目	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
2027年	潭冲河家园D地块项目	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
2028年	潭冲河家园D地块项目	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
2029年	潭冲河家园D地块项目	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
2030年	潭冲河家园D地块项目	31,300.00		31,300.00	-	1.84%	575.92	31,875.92
合计			31,300.00	31,300.00			2879.60	34179.60

（2）2026年2月份已发行5500.00万元，采用实际发行利率1.65%

单位：万元

年度	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
2026年	潭冲河家园D地块项目	-	5,500.00		5,500.00	1.96%	-	-

2027 年	潭冲河家园 D 地块项目	5,500.00			5,500.00	1.96%	90.75	90.75
2028 年	潭冲河家园 D 地块项目	5,500.00		-	5,500.00	1.96%	90.75	90.75
2029 年	潭冲河家园 D 地块项目	5,500.00		-	5,500.00	1.96%	90.75	90.75
2030 年	潭冲河家园 D 地块项目	5,500.00		-	5,500.00	1.96%	90.75	90.75
2031 年	潭冲河家园 D 地块项目	5,500.00		5,500.00	-	1.96%	90.75	5,590.75
合计			5,500.00	5,500.00		-	453.75	5,953.75

（3）2026 年 4 月份已发行 500.00 万元，采用实际发行利率 1.53%

单位：万元

年度	项目名称	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
2026 年	潭冲河家园 D 地块项目	-	500.00		500.00	1.53%	-	-
2027 年	潭冲河家园 D 地块项目	500.00			500.00	1.53%	7.65	7.65
2028 年	潭冲河家园 D 地块项目	500.00		-	500.00	1.53%	7.65	7.65
2029 年	潭冲河家园 D 地块项目	500.00		-	500.00	1.53%	7.65	7.65
2030 年	潭冲河家园 D 地块项目	500.00		-	500.00	1.53%	7.65	7.65
2031 年	潭冲河家园 D 地块项目	500.00		500.00	-	1.53%	7.65	507.65
合计			**500.00**	**500.00**		**-**	**38.25**	**538.25**

预计未来发行债券情况如下：

单位：万元

年度	项目名称	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
2026 年	潭冲河家园 D 地块项目	-	9,000.00		9,000.00	1.90%	-	-
2027 年	潭冲河家园 D 地块项目	9,000.00	15,700.00		24,700.00	1.90%	171.00	171.00
2028 年	潭冲河家园 D 地块项目	24,700.00		-	24,700.00	1.90%	469.30	469.30
2029 年	潭冲河家园 D 地块项目	24,700.00		-	24,700.00	1.90%	469.30	469.30
2030 年	潭冲河家园 D 地块项目	24,700.00		-	24,700.00	1.90%	469.30	469.30

2031 年	潭冲河家园 D 地块项目	24,700.00		9,000.00	15,700.00	1.90%	469.30	9,469.30
2032 年	潭冲河家园 D 地块项目	15,700.00		15,700.00	-	1.90%	298.30	15,998.30
合计			**24,700.00**	**24,700.00**		**-**	**2,346.50**	**27,046.50**

（四）项目预期收益、成本

1、拟出让土地基本情况

本次棚户区改造范围为四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等，通过棚户区改造后，拟将四十埠片区烟草巷范围内整理出来的 150 亩净地进行出让。

出让地块四至：东至三河路，西至瑜城路，北至人民路，南至规划支路，拟出让总面积为 150 亩，规划用途为国有建设用地（住宅）。详细地块信息详见附件 8。

表 5-2 拟出让地块基本情况表

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块	拟出让土地面积（亩）	土地出让计划
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	东至三河路，西至瑜城路，北至人民路，南至规划支路	150	2029 年出让 30%、2030 年出让 30%、2031 年出让 40%

2、拟出让土地收入测算

（1）基准地价测算

经查询中国土地市场网和合肥市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格，本项目位于肥西县上派镇，本次参考区域类似地块项目作为依据。最后本次测算也会考虑不同地块区域差异、项

目规划、用途等差异做适当修正，具体如下：

表 5-3 类似地块已出让价格

序号	地市	土地编号	区位	土地出让面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价（万元/亩）	出让时期	土地用途
1	合肥市肥西县	FX202561号	肥西经开区丹霞路与青龙潭路交口西南侧	20.95	1.0-2.3	16763.92	799	2026.1.12	普通商品住房用地
2	合肥市肥西县	FX202422号	肥西经开区紫蓬路与青龙潭路交口东北侧	104.19	1.0-2.0	91685.21	879.98	2024.10.17	普通商品住房用地
3	合肥市肥西县	FX202318号	肥西县上派镇三河路与中派路交口西南侧	104.97	1.00-1.60	109164.87	1040	2023.05.16	普通商品住房用地
均价							**945.69**		

项目周边地块成交情况如下：

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

东至：青龙潭路道路绿线；南至：用地边界；西至：用地边界；北至：丹霞路道路绿线

行政区：安徽省 > 合肥市 > 肥西县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省合肥市肥西县			电子监管号：	3401232026B000022
项目名称：	肥西经开区丹霞路与青龙潭路交口西南侧				
项目位置：	东至：青龙潭路道路绿线；南至：用地边界；西至：用地边界；北至：丹霞路道路绿线				
土地面积(㎡)：	13969.93				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70			行业分类：	其它
土地级别：	十级			成交价格(万元)：	16763.916
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-02-11	8381.958	--	
	2	2026-04-12	8381.958	--	
土地使用权人：	合肥和恒房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.3		约定交地时间：	2026-02-11
约定开工时间：	2026-09-12			约定竣工时间：	2027-09-11
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	安徽省肥西县人民政府			合同签订日期：	2026-01-12

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

东至：规划支路二；南至：紫蓬路道路红线；西至：青龙潭路道路红线；北至：规划支路一

行政区：安徽省 > 合肥市 > 肥西县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省合肥市肥西县		电子监管号：	3401232024B000311
项目名称：	合肥信服置业有限责任公司、浙江兴元建设管理有限公司			
项目位置：	东至：规划支路二；南至：紫蓬路道路红线；西至：青龙潭路道路红线；北至：规划支路一			
土地面积(㎡)：	69458.49			
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业
土地级别：	十级		成交价格(万元)：	91685.2068

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-11-16	45842.6034	--
	2	2025-01-16	45842.6034	--

土地使用权人：	合肥信服置业有限责任公司、浙江兴元建设管理有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2024-11-16
约定开工时间：	2025-06-16				约定竣工时间：	2026-06-15
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	安徽省肥西县人民政府				合同签订日期：	2024-10-17

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

肥西县上派镇三河路与中派路交口西南侧

行政区：安徽省 > 合肥市 > 肥西县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省合肥市肥西县	电子监管号：	3401232023B03130
项目名称：	安徽国信房地产开发有限公司		
项目位置：	肥西县上派镇三河路与中派路交口西南侧		
土地面积(㎡)：	69977.48		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十级	成交价格(万元)：	109164.8688

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2023-08-16	54582.4344	--
	1	2023-06-15	54582.4344	含竞买保证金

土地使用权人：	安徽国信房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2023-06-15
约定开工时间：	2024-01-16				约定竣工时间：	2026-01-15
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	肥西县				合同签订日期：	2023-05-16

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

通过分析 3 个类似项目土地出让价格，平均地价为 945.69 万元/亩，本次出让土地 150 亩，根据当地自然资源和规划部门提供的城市规划及土地利用规划和最新的地块控制性规划要求，本项目未来出让土地属性属于城镇住宅用地。

考虑政府发行棚改专项债主要是提高居民的生活质量和城市的整体环境，出于谨慎性考虑，2025 年土地出让的基础价格按照均价 **900.00 万**

元/亩作为基准地价。

（2）地价增长率测算

根据相关文件规定，未来土地出让价格增长率应取当地前 3 年 GDP 平均增速与本年政府工作报告预计增速的最低值，根据肥西县统计局公布的 2023-2025 年经济运行数据，如下表：

表 5-4 肥西县 2023-2025 年 GDP 增速

年份	2023 年当地 GDP 增长率	2024 年当地 GDP 增长率	2025 年当地 GDP 增长率	**近 3 年平均增速**	**政府工作报告预计 2026 年当地 GDP 增长率**
增长率	7.70%	5.1%	7.00%	**6.60%**	**6.50%**

通过分析，肥西县 2023 年-2025 年 GDP 平均增速为 6.60%，肥西县人民政府公布的政府工作报告预计 2026 年当地 GDP 增长率 6.50%，**本次取当地前 3 年 GDP 平均增速与本年政府工作报告预计增速的最低值 6.50%作为增长率。**

（3）土地出让收入测算

通过前面土地基准价测算以及增长率测算，本次出让土地 150 亩，计划在 2029 年、2030 年和 2031 年分三年出让，本次按照按地区生产总值增速 6.50%的 100%、90%、80%概率分别预测未来土地出让价格和土地出让收入。具体如下表：

①土地出让价格测算（预计 GDP 增速 6.50%的 100%概率测算）

地块情况			价格预测（万元/亩）						
项目	项目所在地	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

潭冲河家园 D 地块项目	合肥市肥西县	普通商品住房用地	900.00	958.50	1020.80	1087.15	1157.81	1233.07	1313.22

通过测算，预计 GDP 增速 6.50%的 100%概率时，2029 年、2030 年和 2031 年土地出让时，预计价格分别为 1157.81 万元、1233.07 万元、1313.22 万元，本项目共计出让土地为 150 亩，则：土地出让收入合计=1157.81 万元/亩*150 亩*30%+1233.07 万元/亩*150 亩*30%+1313.22 万元/亩*150 亩*40%=186382.80 万元。

②土地出让价格测算（预计 GDP 增速 6.50%的 90%概率测算）

地块情况			价格预测（万元/亩）						
项目	项目所在地	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
潭冲河家园 D 地块项目	合肥市肥西县	普通商品住房用地	900.00	952.65	1008.38	1067.37	1129.81	1195.90	1265.86

通过测算，预计 GDP 增速 6.50%的 90%概率时，2029 年、2030 年和 2031 年土地出让时，预计价格为 1129.81 万元/亩、1195.90 万元/亩、1265.86 万元/亩，本项目共计出让土地为 150 亩，则：土地出让收入合计=1129.81 万元/亩*150 亩*30%+1195.90 元/亩*150 亩*30%+1265.86 万元/亩*150 亩*40%=180608.55 万元。

③土地出让价格测算（预计 GDP 增速 6.50%的 80%概率测算）

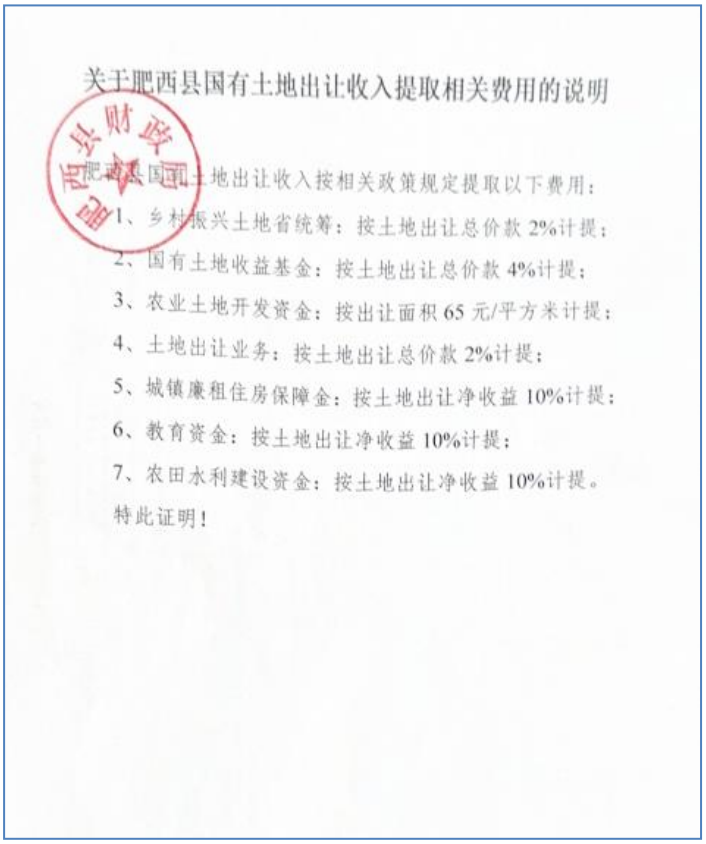
地块情况			价格预测（万元/亩）						
项目	项目所在地	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

潭冲河家园 D 地块项目	合肥市肥西县	普通商品住房用地	900.00	946.80	996.03	1047.82	1102.31	1159.63	1219.93

通过测算，预计 GDP 增速 6.50%的 80%概率时，2029 年、2030 年和 2031 年土地出让时，预计价格为 1102.31 万元/亩、1159.63 万元/亩、1219.93 万元/亩，本项目共计出让土地为 150 亩，则：土地出让收入=1102.31 万元/亩*150 亩*30%+1159.63 万元/亩*150 亩*30%+1219.93 万元/亩*150 亩*40%=174983.10 万元。

（4）土地出让收入扣除成本后的净收益

根据肥西县财政局出具的《关于肥西县国有土地出让收入提取相关费用的说明》，本项目土地出让成本包括乡村振兴土地省统筹、国有土地收益金、农业土地开发资金、土地出让业务费、城镇廉租房保障资金、农田水利建设资金、教育基金，具体如下图：



关于肥西县国有土地出让收入提取相关费用的说明

肥西县国有土地出让收入按相关政策规定提取以下费用：

1、乡村振兴土地省统筹：按土地出让总价款 2%计提；

2、国有土地收益基金：按土地出让总价款 4%计提；

3、农业土地开发资金：按出让面积 65 元/平方米计提；

4、土地出让业务：按土地出让总价款 2%计提；

5、城镇廉租住房保障金：按土地出让净收益 10%计提；

6、教育资金：按土地出让净收益 10%计提；

7、农田水利建设资金：按土地出让净收益 10%计提。

特此证明！

图 5-1 关于肥西县国有土地出让收入提取相关费用的说明

按照项目发行开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。扣除国有各项计提后，可用于资金平衡土地相关收益分别为 119575.52 万元、115856.90 万元、112234.10 万元。

表 5-5 土地出让净收益

单位：万元

序号	项目	潭冲河家园 D 地块项目		
	合肥市肥西县	预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
一	**收入合计**	**186382.80**	**180608.55**	**174983.10**
1	土地出让收入	186382.80	180608.55	174983.10
二	**扣除项目合计**	**66807.28**	**64751.65**	**62749.00**
1	乡村振兴土地省统筹（按土地出让收入 2%提取）	3727.66	3612.17	3499.66
2	国有土地收益基金（按土地出让收入 4%提取）	7455.31	7224.34	6999.32
3	农业土地开发资金（按每平方米 65 元提取）	650.00	650.00	650.00
4	土地出让业务（按照土地出让收入价款 2%）	3727.66	3612.17	3499.66
5	城镇廉租住房保障金（按土地出让净收益的 10%）	17082.22	16550.99	16033.45
6	教育资金（按土地出让净收益的 10%）	17082.22	16550.99	16033.45
7	农田水利建设资金（按土地出让净收益的 10%）	17082.22	16550.99	16033.45
三	**用于资金平衡的土地净收益（一-二）**	**119575.52**	**115856.90**	**112234.10**

（五）资金平衡及压力测试

按照肥西县 GDP 平均增速 6.50%的 100%比例计算土地价格的增速情

况下，项目收益为 119575.52 万元，本息覆盖倍数为 **1.77**，详见下表：

表 5-6 按照肥西县预计 GDP 增速的 100%概率计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收入	小计
2025 年		0.00				
2026 年		575.92	575.92			
2027 年		845.32	845.32			
2028 年		1143.62	1143.62			
2029 年		1143.62	1143.62	33416.84		
2030 年	31300.00	1143.62	32443.62	35597.87		
2031 年	15000.00	567.70	15567.70	50560.81		
2032 年	15700.00	298.30	15998.30			
合计	62000.00	5718.10	67718.10	119575.52		119575.52
本息覆盖倍数	1.77					

按照肥西县 GDP 平均增速 6.50%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 115856.90 万元，本息覆盖倍数为 **1.71**，详见下表：

表 5-7 按照肥西县预计 GDP 增速的 90%概率计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收入	小计
2025 年						
2026 年		575.92	575.92			
2027 年		845.32	845.32			
2028 年		1143.62	1143.62			

2029 年		1143.62	1143.62	32605.40		
2030 年	31300.00	1143.62	32443.62	34520.67		
2031 年	15000.00	567.70	15567.70	48730.83		
2032 年	15700.00	298.30	15998.30			
合计	62000.00	5718.10	67718.10	115856.90		115856.90
本息覆盖倍数	1.71					

按照肥西县GDP平均增速6.50%的80%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为112234.10万元，本息覆盖倍数为**1.65**，详见下表：

表5-8 按照肥西县预计GDP增速的80%概率计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收入	小计
2025 年						
2026 年		575.92	575.92			
2027 年		845.32	845.32			
2028 年		1143.62	1143.62			
2029 年		1143.62	1143.62	31808.44		
2030 年	31300.00	1143.62	32443.62	33469.56		
2031 年	15000.00	567.70	15567.70	46956.10		
2032 年	15700.00	298.30	15998.30			
合计	62000.00	5718.10	67718.10	112234.10		112234.10
本息覆盖倍数	1.66					

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性净性现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

表 5-9 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				
	经营收入 -10%	经营收入 -5%	0%	经营收入 +5%	经营收入 +10%
经营收入（万元）	167,744.52	177,063.66	186,382.80	195,701.94	205,021.08
成本（经营成本+税金及附加+增值税+所得税）	66,807.28	66,807.28	66,807.28	66,807.28	66,807.28
经营活动现金净流量（万元）=经营收入-成本	100,937.24	110,256.38	119,575.52	128,894.66	138,213.80
债券还本付息额（万元）	67,718.10	67,718.10	67,718.10	67,718.10	67,718.10
经营活动现金净流量对本息覆盖倍数	1.49	1.63	1.77	1.90	2.04

当收入下降 5%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.63；当收入下降 10%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.49，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，项目收益对债务本息偿付保障倍数为 **1.77** 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

地方政府专项债券项目事前绩效评估报告

项 目 名 称：潭冲河家园D地块项目

申报单位（盖章）：肥西县上派镇人民政府

主管部门（盖章）：肥西县住房和城乡建设局

本级财政部门（盖章）：肥西县财政局

评 估 日 期：2025年4月13日

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，更好地发挥政府专项债券资金对经济社会的促进作用，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，现根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》等法律法规以及《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》《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》等有关规定，肥西县上派镇人民政府组成评估小组，于2025年4月，对潭冲河家园D地块项目开展事前绩效评估工作。现将评估情况报告如下：

（一）项目基本情况

1、政策依据

（1）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

（2）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

（3）《中共安徽省委安徽省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（皖发〔2019〕11号）；

（4）《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2021〕1485号）；

（5）《合肥市市级部门预算绩效目标管理暂行办法》；

（6）《肥西县财政支出事前绩效评估管理暂行办法》。

2、项目背景

（1）建设背景

按照合肥市提出“要进一步把握好城市未来发展方向，优化县城空间发展布局，以合安路为发展轴向西南拓展，同时做好肥西县城与经开区有效衔接”的要求，在空间发展规划上拓开拳脚，选择以紧临县城的上派镇中北部区域，向南发展，坚持一二三产联动、“两化”融合、“四化”同步。

目前上派镇四十埠片区、爱和片区和新站片区这几部分区域尚且存在一些棚户区集中现象，随着城镇化进程的加快，已经与周围城镇化发展现状格格不入，影响肥西县乃至合肥市整体形象，为了改善当下现状，抓住快速发展机遇，肥西县要紧跟合肥市发展步伐，对棚户区进行改造。棚户区改造前提是要切实保障居民的住房问题。

由于现状该片区存在部分棚户集中现象，公用设施简陋，居住生活条件较差，房屋建设年代久远，无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，使用功能不完善，配套设施不完善，必须尽快升级改造。住房问题作为人们最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。通过建设新的安置点可以把原住宅建设用地腾出来，释放一部分城市土地资源，后续可用于发展其他产业或者还耕。

在上述背景下，结合合肥市城市发展规划，提出本项目的建设，旨在促进上派镇及肥西县的建设发展，改善居民区的生活环境，美化城市环境，提升肥西县及合肥市的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

综上所述，本项目的建设将有利于完善住房保障体系建设、加快稳定房地产市场健康有序发展，是推动地区经济发展、构建和谐社会的现实举措。

（2）项目棚改地块基本情况

本次棚户区改造范围为四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等，棚户区位于城市规划区以内建成区以外，房屋建于上世纪八十年代，无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，结合合肥市及肥西县城市发展规划提出本项目的建设，旨在改善棚户居民区的生活环境，美化城市环境提升合肥市及肥西县的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

项目建成后能够帮上派镇解决约 19 万平方米的住宅安置需求，同时配套公共配套建筑。项目法人系肥西县上派镇人民政府，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，安置地点位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角。

（二）资金筹措方案

该项目建设总投资 160344.81 万元，由财政资金和专项债资金组成。其中财政资金 98344.81 万元，占总投资的 61.33%，计划发行专项债券

62000.00 万元，占总投资的 38.67%。财政资金预计于建设期内陆续到位。

表 6-1 资金筹措计划表

单位：万元

资金来源	合计	占比	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1、资本金（财政资金）	98344.81	61.33%	33793.10	41906.90	10965.51	11679.30
2、专项债券融资	62000.00	38.67%	0.00	31300.00	15000.00	15700.00
合计	**160344.81**	100.00%	33793.10	73206.90	25965.51	27379.30

（三）评估组织情况

1、总体思路

本次事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性；重点针对项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性等多角度、多方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

2、评估方法

本次事前绩效评估主要采用需求分析、比较分析、因素分析、历史分析等多种方法进行论证。

3、评估主要程序及评估人员组成

（1）确定评估对象

评估机构以入户通知书的形式通知项目单位，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项。

（2）成立评估小组

肥西县上派镇人民政府对项目事前绩效评估成立评估小组，评估小组根据工作任务量，配备5名人员，其中：自然资源开发利用科2名，国土空

间规划科1、详细规划科1名，其他人员1人，并提前就项目情况以及绩效管理等方面适时开展业务培训。

（3）制定评估方案

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估内容、评估方法、评估专家、时间安排等。

（4）收集审核资料

1）确定对象

评估工作组与被评估单位沟通，进一步熟悉项目内容；向项目单位出示财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等相关前期资料，并对该项目绩效评估具体方式等信息与项目单位进行沟通，共同推进评估工作进展。

2）资料收集

评估机构应采取多种方式，多方获取信息。通过咨询专家、查阅资料、线上问卷调查、电话采访、集中座谈等方式，全面了解并收集项目信息。

3）现场调研

评估工作组在收集审核项目资料基础上，邀请相关专家到项目现场进行调研。通过审阅资料、实地勘察、现场沟通，了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点问题进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

4）资料归纳整理

经前期资料收集和现场调研，通过评估工作组的进一步分析，并与各

专业的专家沟通，需对项目资料进行规划整理，有针对性的对项目绩效评估工作有关资料进行细分，以便下一步组织实施评估。

（5）组织实施评估

评估工作组组织邀请项目主管单位、项目单位以及相关专家共同召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位和绩效评估报告编制单位的情况介绍，进行现场评议。

1）专家出具个人意见，评估工作组形成专家组初步意见。召开专家评估会，项目单位汇报项目计划内容和实施方案情况，由评估工作组组织专家进行充分论证，出具专家个人意见，填写专家评估意见。评估工作组结合专家意见，综合调查分析结果，形成专家组初步意见。

2）确认专家组意见，得出评估结论。评估工作组将专家组初步意见分别报送每一位专家征求意见，评估工作组综合专家意见，修改完善专家组意见，得出最终评估结论，填写专家组汇总意见。

（6）汇报绩效评估结论

根据上述流程结束后，通过将过程中的资料进行完善整理，进行编制最终评价报告，提出评估结论意见。

（四）具体评估内容

1、项目立项

（1）项目实施的重要性

1）项目的建设改善了居民居住环境和增加了公共服务配套设施，有利于人民安居乐业，社会稳定。

2）通过科学规划，整合低效用地，提升城市土地利用率，优化了空

间布局，缓解城乡二元结构矛盾；有利于消除安全隐患和脏乱差现象，促进城市面貌更新，增强区域吸引力，提升城市形象。

3）通过项目建设使地区周边环境得到改善，基础设施不断完善，极大的提高了土地价值，带动房地产等投资以及增加了地区招商引资的吸引力度，增加了财政收入，促进经济与社会发展。

（2）项目实施的收益性

在项目实施后，依托于土地出让收入的现金净流入，项目收入已经列明项目收入类型、土地出让单价、土地规划情况等，项目收入核算符合实际。项目成本核算详实、合理，成本测算有对应的依据。

本项目产生的现金流入能够覆盖现金流出，还本付息资金有充分保障。同时本项目在债券存续期间还能产生持续稳定的现金流入并能够很好的提高财政专项收入，提高债券偿付能力和信用等级。因此，本项目产生的现金流收益规模相对稳定，效益显著。

2、项目的投入与收益

（1）项目资金来源和到位可行性

该项目建设总投资 160344.81 万元，计划发行专项债资金 62000.00 万元，通过未来土地出让收益可以足额还本付息，所报投资计划符合肥西县财政承受能力，不会造成地方隐性债务。

（2）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入均通过当地近期的市场价格以及实际土地出让案例进行分析，所选取的指标参数均在合理范围内；同时项目成本也采用最新政策文件计提相关费用，可有效证明其项目收益预测合理性。

（3）债券资金需求合理性

1）项目财政资本金占项目总投资比61.33%，符合国发〔2015〕51号文以及国发〔2019〕26号文关于项目资本金投入比例要求。

2）项目可行性研究报告编制的项目投资估算通过专家组核查，并按规定上报肥西县发展和改革委员会批复，项目投资预算测算合理。

3、绩效目标

依据本项目的功能特性和上述对项目预期产出、社会效益、经济效益的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，明确本项目所要实现的总体目标和绩效目标。

主要包括：

（1）总体目标：完成潭冲河家园 D 地块项目建设。项目实施是落实国民经济和社会发展“十四五”规划主要目标提出的“人民生活逐步改善”的要求的重要举措，提升人民生活水平，为推动肥西县社会经济发展创造有利条件，有利于加快推进成片城市棚户区改造，稳步推进城镇化建设需求，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境，带动周边经济发展，从而促进肥西县经济的发展。

产出指标：反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情况，其包括：数量指标，反映项目单位计划完成的产品与服务的数量；质量指标，反映项目单位计划提供产品与服务达到的标准、水平和效果；时效指标，反映项目单位计划提供产品与服务的及时程度和效率情况；成本指标，反映项目单位计划提供产品与服务所需成本。

产出数量指标：完成潭冲河家园D地块项目建设，项目各子项工程均

建设完成。

产出质量指标：①工程建设质量标准：所有工程建设满足《建筑安装工程施工及验收规范》《建筑安装工程质量检验评定标准》以及我家现行工程竣工验收的质量标准，工程总质量和分部分项工程全部通过验收；②运营质量：具备健全有效的安全生产制度，接受全面全方位监督，各项制度符合法律法规规定要求，能得到有效执行；制定完整的管理规章制度和岗位职责，设置专人专管，由专业技术人员负责相关专业性服务活动，职工熟悉本岗位职责及相关规章制度，日常运营管理和维护工作有序持续开展；严格按照经批准的预算或计划指标执行资金拨付，资金拨付审批严格、手续完善；项目服务对象和服务范围达到预期期望值。

产出质量指标：项目验收符合标准，一次性验收通过，由专业人员管理运营，职工熟悉本岗位职责及相关规章制度。

产出时效指标：本项目为在建收尾工程，计划于2027年12月完成项目建设。

产出成本指标：总成本控制在160344.81万元以内，合理安排预算支出。

3、绩效指标：反映与既定绩效目标相关的、项目支出预期结果的实现程度和影响，如社会效益指标、经济效益指标、可持续影响指标及社会公众或服务对象满意度指标等。本项目具体包括以下指标：

（1）经济效益指标：通过安置点为城市的可持续发展储备了宝贵的空间资源，利用安置点契机，进行了土地整合，盘活存量土地，改善建设用地结构，提高了土地配置和利用效率，安置点建设后土地价值也得到一定程度的提升。原地区周边环境得到改善，基础设施不断完善，极大的提

高了土地价值，带动房地产等投资以及增加了地区招商引资的吸引力度，增加了财政收入，为地方的经济健康持续的发展奠定基础。

（2）社会效益指标：该项目的实施，改善了居民居住环境，提升城市土地利用率，优化了空间布局，缓解城乡二元结构矛盾；有利于消除安全隐患和脏乱差现象，促进城市面貌更新，增强区域吸引力，提升城市形象。

（3）生态效益指标：项目建设及运行中垃圾及污水及时妥当处理等。

（4）可持续影响指标：项目的发展规划及管理制度明确，项目运营资产状况及抗风险能力良好。

（5）偿债风险指标：项目单位按时进行还本付息，完善偿债风险管理制度。

（6）服务对象满意度指标：本项目的建设使人民群众满意度达到95%以上。

绩效目标表如下：

项目支出绩效目标表

项目名	潭冲河家园D地块项目	使用领域	城市更新-棚户区改造	
主管部门	肥西县住房和城乡建设局	项目实施单位	肥西县上派镇人民政府	
项目属性	以前年度延续性项目□2025年新增项目☑			
项目期限	2024年1月至2027年12月（建设期）			
项目拟投资数（万元）	项目资金总额：160344.81万元			执行率分值(10)
	其中：1.政府专项债券资金62000.00万元			
	2.其他财政拨款资金98344.81万元			
	3.除财政拨款外的其他资金/万元			
总体目标	1、预期产出目标：2027年12月底，潭冲河家园D地块项目建设完成。 2、融资成本目标：计划发行政府专项债券62000.00万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化。 3、偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。 4、通过项目实施，加快推进肥西县棚户区改造项目建设，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境，促进地方经济发展。			

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90）
	成本指标	经济成本指标	总投资成本	总投资控制在160344.81万元以内	10
			融资成本	融资62000.00万元，总体融资成本（本息和）控制在67891.15万元内	10
			项目运营成本	土地出让收入按国家规定扣除国有各项计提	5
		社会成本指标	水电资源消耗成本	/	5
		生态环境成本指标	臭气、扬尘排放的控制	排放达到“恶臭污染物排放标准（GB14554-93）”中的二级标准、大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）新污染源二类标准	5
	产出指标	数量指标	建设规模	项目总占地面积约100000.00㎡（150.11亩），总建筑面积约305000.00㎡，主要建设内容包括建设20栋高层住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程，安置户数1804户	10

		质量指标	项目验收	项目验收符合标准，一次性验收通过	5
		运营指标	满足运营要求	由专业人员管理运营，职工熟悉本岗位职责及相关规章制度	5
		时效指标	按时完成建设	2026 年 12 月前完成项目建设	5
	效益指标	经济效益指标	本息覆盖倍数	本息覆盖率 1.2 倍以上	2
			债券存续期净收益	债券存续期净收益不低于 9 亿元	3
		社会效益指标	社会环境是否得到一定的改善	可以加快棚户区搬迁进程，完善基础设施建设，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变城市形象，提升城市品味和承载能力	5
		生态效益指标	项目建设、运行过程中，建设、垃圾及污水处理时妥当	垃圾、污水处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分	2
			项目建设是否体现绿色节能环保理念	项目体现绿色节能环保理念，达到规划目标得满分，否则不得分	3
		可持续影响指标	发展可持续性	项目发展规划及管理制度明确	2
			运营管理可持续性	项目运营资产状况及抗风险能力良好	3
	满意度指标	服务对象满意度指标	项目主管单位对项目的满意程度	达到 95%满意度	5
			社会公众对项目建设及运行满意程度	达到 95%满意度	5

项目事前绩效评估综合评分得分表

项目名称		潭冲河家园D地块项目	主管部门	肥西县住房和城乡建设局
一级指标	二级指标	评价要点	满分	评定分数
立项必要性（20分）	政策相关性	是否与国家、省、市、区相关行业政策相关。	5	5
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	5	5
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切；②是否有可替代性；③是否有确定的服务对象或受益对象。	5	5
	财政投入相关性	是否具有一定收益的公益性项目，是否属于专项债支持范围。	5	5
投入经济性（20分）	投入合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配；②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分；③其他渠道是否有充分投入。	10	10
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	10	10
绩效目标合理性（20分）	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。	10	10
	目标合理性	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。	10	10
项目实施有效性（20分）	实施内容明确性	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5
	项目时效性	项目是否明确设立、退出时限；项目清理、退出、调整机制是否健全。	5	5
	实施方案可行性	①项目技术路线是否完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标是否匹配；②项目组织、进度安排是否合理；③与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	5	5
	过程控制有效性	①项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范；②项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件是否与项目有关并得以有效保障；③业务管理制度、技术规程、标准是否健全、完善，以前年度业务制度执行是否出现过问题，相关业务方面问题是否得到有效解决并配有相应的保障措施；④项目执行过程是否设立管控措施、机制等，相关措施、机制是否能够保证项目顺利实施。	5	4
筹资合规性（20分）	筹资合规性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。	10	10
	财政投入能力	①财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；②财政部门和其他部门是否有类似项目资金重复投入；③财政资金支持方式是否科学合理。	5	5
	筹资风险可控性	①对筹资风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效。	5	4
合计			100	98

七、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次项目（潭冲河家园 D 地块项目）计划发行债券总额为 62000.00 万元，其中 2025 年已发行 31300.00 万元，2026 年拟发行 15000.00 万元，2027 年拟发行 15700.00 万元。债券期限为 5 年，已发行债券利率采用实际发行利率计算，拟发行及预计发行债券利率均采用参考利率 1.90%计算，债券存续期内每年付息一次，2030 年偿还债券本金 31300.00 万元，2031 年偿还债券本金 15000.00 万元，2032 年偿还债券本金 15700.00 万元。其中，全生命周期内债券利息为 5718.10 万元，本息合计为 67718.10 万元。实际利息以债券发行确定的利率计算为准。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。项目实施单位和项目主管单位将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

（三）职责分工

肥西县财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

肥西县住房和城乡建设局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，

督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、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，确保项目收益与融资平衡。

肥西县住房和城乡建设局、肥西县上派镇人民政府按照债券发行要求统一组织安排编制发行材料，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

肥西县上派镇人民政府负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

八、专项债项目资产管理方案

（一）总体要求

以严格落实专项债券项目主管部门和项目单位责任为核心，全面加强专项债券项目收入征缴与资产管理工作，保障专项债券偿债资金来源稳定，防范隐性债务风险和国有资产流失，确保项目对应的政府负债和资产保持平衡，实现专项债项目全生命周期规范管理。

（二）项目情况及资产形成价值概况

1、项目基本情况

潭冲河家园D地块项目专项债券项目旨在改善居民居住环境和居住质量，提升和完善城市功能，改善城区落后面貌和提升城市品位，增加社会就业，促进地区的产业结构调整。项目总投资160344.81万元，其中申请专项债券资金62000.00万元，其余资金通过肥西县级财政配套资金解决。项目建设内容包括住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程。项目总占地面积约10.0万㎡（150.11亩），总建筑面积约30.5万㎡，其中地上建筑面积约22.9万㎡，地下建筑面积约7.7万㎡，机动车位共2558个，非机动车位共3102个，安置户数1804户。

2、资产类型、数量及预估价值

（1）资产类型

本项目形成的资产主要包括：

固定资产：如建筑物、构筑物、设备等，用于项目的运营和服务提供。具体包括住宅、配套用房、地库等。

无形资产：如项目相关的土地等，本项目无形资产主要为总用地面积约 150.11 亩。

行政事业单位新增项目资产，按照政府会计准则制度进行核算。在资产达到预定可使用状态时，及时进行账务处理，登记固定资产或无形资产等科目。对于需要分摊成本的资产，合理确定分摊方法和标准，确保资产价值准确计量。定期开展资产清查，及时发现和纠正核算中存在的问题。

（2）资产数量及预估价值

经初步测算，本项目固定资产数量为项目总占地面积约 100000.00 ㎡（150.11 亩），总建筑面积约 305000.00 ㎡，主要建设内容包括建设 20 栋高层住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程，预估价值约为 134311.08 万元，其中建筑物 305000.00 ㎡，价值 101857.66 万元；设备及安装费用价值 32453.42 万元。具体资产数量及价值将在项目建设过程中，根据实际采购和建设情况进行精确核算。

（三）资产权益归属及资产持有单位

1、资产权益归属

本专项债券项目形成的资产权益及资产持有单位归属于肥西县上派镇人民政府，用于保障项目的正常运营和公共服务职能的履行。该单位负责专项债形成资产的产权登记、会计核算、收益收缴等工作，并按照规定定期向项目申请单位报告专项债形成资产情况。资产持有单位将建立健全资产管理制度，确保资产的安全、完整和有效使用。

（四）资产收入项目及收支安排

建立专项债券项目收入专户管理制度，收入资金必须全额存入专户，实行收支两条线管理。

1、资产收入项目

本项目资产运营产生的收入主要为未来土地出让收入。

2、收支安排

收入安排：根据项目运营计划，预计项目实现收入为186382.80万元，收入将按照相关规定及时足额收缴至资产持有单位指定账户。

支出安排：项目土地出让成本包括乡村振兴土地省统筹、国有土地收益金、农业土地开发资金、土地出让业务费、城镇廉租房保障资金、农田水利建设资金、教育基金，总成本为66807.28万元。支出将严格按照财务管理制度和预算安排执行，确保资金合理使用。

项目运营收入按照100%的比例上缴财政，扣除运营成本后，剩余资金用于偿还专项债券本息及支持其他公共项目建设。

（五）落实主体责任

1、明确责任划分

肥西县住房和城乡建设局需统筹协调项目推进，制定资产管理整体规划与监督机制；肥西县上派镇人民政府负责具体执行，包括收入征缴、资产日常管理、台账建立及核算工作。主管部门与项目单位签订责任书，细化责任条款与考核标准。

2、监督管理

（1）肥西县财政局应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

（2）肥西县住房和城乡建设局应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营，确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定，对募集资金进行专账核算，主动接受财政、审计部门的监督检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

（3）有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

1）违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；

2）因工作失职造成资金严重损失浪费的。

（4）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。

（5）将专项债资产管理纳入项目单位及主管部门年度考核体系，对收入征缴完成率、资产台账完整性、核算规范性等指标进行量化考核，对履职不力的单位和个人依规问责。

（六）加强项目收入征缴

（一）完善征缴制度

项目单位需制定详细的收入征缴制度，明确收入来源、征缴时间、征缴方式及催缴流程。对于土地出让收入，要与收入主体签订规范合同，约定违约责任；对于财政补贴（如有其他的政策性补贴）等非经营性收入，及时跟踪财政拨付进度，确保资金按时到账。

（二）强化资金监管

建立专项债券项目收入专户管理制度，收入资金必须全额存入专户，实行收支两条线管理。定期对收入专户进行核查，防止资金挪用、截留。利用信息化手段，实时监控收入资金流向，确保收入资金优先用于专项债券偿债。

（七）强化项目资产管理

（一）建立资产明细台账

项目单位按照资产类别（如固定资产、无形资产等）、使用状态（在用、闲置等）建立详细的专项债券项目资产明细台账，记录资产名称、规格型号、购置时间、价值、使用部门等信息。定期对台账进行更新维护，确保账实相符。每季度开展一次资产盘点，形成盘点报告并报送主管部门备案。

（二）分类管理存量项目资产

对于在用的存量资产，加强日常维护保养，提高资产使用效率；对于闲置资产，由主管部门牵头进行统筹调配，通过出租、出售等合理方式盘活，盘活收入优先用于专项债券偿债。同时，严格禁止以存量项目资产进行违规抵押融资，防范隐性债务风险。建立资产处置审批流程，明确不同价值资产处置的审批权限，确保资产处置合规合法。

九、风险管理及应急管理措施

（一）风险管理总体要求及管控措施

近年来，肥西县积极探索和加强政府性债务管理，切实防范和化解财政金融风险，维护经济社会持续健康发展。全县债务率在全省相对偏低，各项指标控制在财政部风险预警线以下，债务规模适度，债务风险总体可控，近年来，在财政部风险预警和提示中，肥西县均不在列。

肥西县人民政府、肥西县财政局、项目建设单位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率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、工程总投资调整风险管理方案

本项目工程总投资在项目的具体实施过程中，可能会因为项目管理、现实环境和建设市场的变化而发生变化，影响项目资本金投入和发债计划安排。

风险控制措施：熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析。提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

2、项目运营风险管理方案

项目运营风险是指生产经营的不确定性带来的风险，土地出让收入是本项目主要的收入来源，若发生波动则对项目整体收益产生显著影响。

风险控制措施：在项目进行运营后，为控制项目经营风险，应积极做好从业人员的培训工作，提升服务水平；同时积极学习省内其他市县区的先进管理经验，确保项目收入能够达到预计的水平。同时，还需要在项目前期做好深入细致的前期研究，加强项目运营管理，从而保证经营收益的实现。

3、财务资金风险管理方案

财务风险包括资金周转风险、财务经营秩序混乱等。本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

风险控制措施：

一是资金要分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，建设单位要充分预估项目的实施进度，编制好项目年度资金使用计划，保证项目实施如期完成；

二是要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的内部会计控制制度，就显得十分重要；

三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力；

四是加强资金拨付流程审核把关力度，申请募集资金拨付时，需具备以下条件：募集资金进行专账管理，项目的实际进度与已投资额相匹配。项目实施单位应根据工程进度提前提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，经财政主管部门审核后将募集资金划转至项目单位，拟向项目具体实施企业或个人支付资金，应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定，严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后，才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

（三）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险管理方案

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设存在预定工期不能实现的风险。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：承包商应注意开工前的调查工作和图纸会审工作，如果对图纸有疑问的应及时与设计单位联系解决问题。施工方还应该安排有技术有经验的人员研究招标文件、施工技术规范与合同文件等，做好施工工艺流程的准备工作，事前就开始抓紧质量生产。开工前根据工程的特点编制好施工组织设计，提前做好各分项工程的材料试验、检测，确定混凝土砂浆设计配合比，及时申报、尽早开工。

通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，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，并对照工程实际

进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、发生工程事故的风险

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

风险控制措施：

（1）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御事故风险的目的；

（2）应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（3）为工程购买工程一切险，一旦发生事故能起到止损作用。

3、设计风险管理方案

在施工过程中，由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求，都会出现设计变更。也可能由于设计深度不足和设计水平不高导致出现设计错误和疏漏风险，如结构计算错误、无地勘报告或者地勘报告

有误、其他计算错误、制图错误、设备材料选用错误等，进而引起工程纠纷，严重的导致工程设计质量事故。

风险控制措施：

需要建立相应措施，确保设计过程质量可控，需要细化控制措施，责任落实到人。建立事前控制措施，防范违反建设程序和法律法规的风险。建立事中控制措施，对设计过程程序进行检查，强化设计人员质量意识，减少设计错漏碰缺，降低设计质量风险。建立事后控制措施，对设计成品文件进行检查，杜绝对外提交文件违反强制性条文情况的出现，并对施工图设计质量进行评价。

调配高素质的专业人员，优质地完成设计资料，避免资料的原则性错误及遗漏，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。并在合同中对设计内容设计深度予以约定。

（四）应急管理方案

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

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经安徽省政府批准，安徽省人民政府办公厅印发《安徽省政府性债务风险应急处置预案》，建立安徽省政府债务应急处置机制，切实防范和化

解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

1、应急组织机构

市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，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组由市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、金融监管等部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

2、各项管理措施

近年来，肥西县积极探索和加强政府性债务管理，切实防范和化解财政金融风险，维护经济社会持续健康发展。肥西县债务率在全省相对偏低，各项指标控制在财政部风险预警线以下，债务规模适度，债务风险总体可控，近年来，在财政部风险预警和提示中，肥西县均不在列。针对潭冲河家园 D 地块项目，制定了以下措施：

（1）强制度约束，促规范

政府先后出台《合肥市政府性债务管理办法》，《肥西县政府性债务管理办法》，成立防范化解重大风险工作领导小组和政府性债务管理工作领导小组，将政府债务风险划分为 4 个等级，实施“借、用、还”全流程监管。

（2）优规模结构，降风险

坚持“开前门、堵后门”并举防范地方债务风险，提前完成存量债务置换工作，按照财预〔2017〕89 号和财预〔2018〕28 号文件规定，在专

项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本息偿付。

（3）提监管力度，保透明

肥西县依据政府债务信息公开办法，主动公开政府债务情况，完善县政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。同时严格限定政府债务举借程序和资金用途，将举债项目列入预算调整，报人大批准；每年新增债券发行后，及时向人大报告预算调整情况。

（4）强管控，建机制

县政府债务规模实行限额管理。严格限定政府债务举借程序和资金用途。举债项目须列入年度债务预算。县政府举借的债务，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。建立地方政府性债务风险预警机制。定期评估债务率等各项指标和本地区债务风险状况，确保不发生系统性区域性风险。

3、分级响应和应急处置

项目单位对举借的债务负有偿还责任。要加强日常风险管理，按照财政部《地方政府性债务风险分类处置指南》，妥善处理政府性债务偿还问题。同时要加强财政资金流动性管理，避免出现因流动性管理不善导致政府性债务违约。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

4、后期处置

（1）在债务风险事件应急处置过程中，县政府应当详尽、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。应急处置结束后，要及时形成书面总结，向本级人民代表大会常委会和上级政府报告。

债务风险事件应急处置结束后，县政府及财政部门要对债务风险事件应急处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务风险事件形成原因、应急响应过程、应急处置措施、应急处置效果以及对今后债务管理的持续影响等。应当根据评估结果，及时总结经验教训，改进完善应急处置预案。

（2）本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

（3）加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

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

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

十、债券还款保障措施

安徽省委、省政府、合肥市委、市政府、肥西县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。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。本级政府将按照《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>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。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。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。

（一）建立完善政府债务风险防控机制

合肥市及肥西县政府根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），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〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，建立健全政府债务管理机构和债务风险防控机制，对政府债务实施限额管理、纳入预算管理、进行源头管控，有效提升了债务风险防范和预警处置能力。

同时合肥市及肥西县建立债务管理激励和防控机制，把债务管理情况作为重要指标，纳入主要部门考核体系，切实遏制隐性债务增量。肥西县

政府要求进一步做好政府债务结构分析和风险研判，周密安排应对预案，避免发生流动性风险；强化人大及其常委会对政府债务的审查监督，研究完善对地方政府债务的审查监督机制，健全审查监督程序，硬化政府预算约束。

（二）将本项目的专项债券纳入本级政府性基金预算管理

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）要求，合肥市及肥西县制定了健全的地方政府债务限额确定机制，一般债务限额与一般公共预算收入相匹配，专项债务限额与政府性基金预算收入及项目收益相匹配，本项目已实现融资规模与项目收益相平衡，保障专项债券到期本息偿付。

（三）严格严管，规范债券资金管理

由肥西县财政局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，规范债券资金科目管理；不断完善合肥市政府债务管理信息化建设，由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。

项目单位按时完成项目建设，及时实现项目土地出让收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）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。同时肥西县属于债务风险相对较低地区，本级政府制定各项措施合理控制政府债务规模和增长速度。按照要求一般债务规模增长与合肥市肥西县经济发展水平和财政收入增长相协调；专项债务规模增长与对应的政府性基金和专项收入增长相协调。

（五）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，虽然肥西县政府债务率在可控范围之内，但政府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。

（六）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。

（七）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

肥西县住房和城乡建设局、肥西县财政局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。

综上所述：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。本级政府将按照《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>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。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。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。

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，项目经营期间资金情况，通过测算发现：项目经营期经营净现金流量（项目收益）债券本息覆盖倍

数为 1.77 倍，运营期各年度均能取得现金流入，各年度均有资金结余，不存在资金缺口。我们认为本项目计算期内在资金稳定性方面可以得到保证。

十、信息披露计划

按照《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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（http://www.chinabond.com.cn/）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1、债券发行日五个工作日之前披露

（1）本项目收益与融资自求平衡专项债券基本信息。

（2）本项目收益与融资自求平衡专项债券募集说明书。

（3）本项目收益与融资自求平衡专项债券信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）本项目收益与融资自求平衡专项债券发行兑付相关制度办法。

2、债券发行结束当日披露

本项目收益与融资自求平衡专项债券发行结果公告。

3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露

本项目收益与融资自求平衡专项债券付息公告。

4、每期债券兑付日五个工作日之前披露

本项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息公告。

5、每期债券存续期内定期披露内容

（1）安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

（2）本项目收益与融资自求平衡专项债券跟踪评级报告。

（3）本项目收益与融资自求平衡专项债券资金使用情况说明。

6、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到本项目收益与融资自求平衡专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。

附件 1：立项批复

肥西县发展和改革委员会文件

发改投资字〔2022〕342 号

关于调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体的复函

肥西县上派镇人民政府：

报来《关于调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体的函》收悉，经研究，现将有关事项函复如下：

一、拟建项目位于肥西县上派镇。

二、原则同意调整调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体。项目立项主体由肥西城市更新建设发展有限公司调整为肥西县上派镇人民政府。主要建设内容为：项目总用地面积约 174594.96 平方米（共约 261.89 亩，含代建市政绿地约 89.84 亩），项目总建筑面积约 317914.63 平方米。项目主要建设内容

为：高层住宅楼、社区配套用房、商业服务用房、地下车库，市政绿地及住宅小区大门、围墙、广场、道路、绿化景观、室外给排水、强弱电、燃气等室外工程。

三、项目总投资约160567.90万元人民币，资金来源为自筹。

四、原肥西县发改委发改投资字〔2022〕35号文同时废止。

五、请据此通知开展下一阶段工作，涉及规划、节能审查、水土保持、国土、环保、安全生产等事宜，按照国家相关规定办理相关手续。尽快编制好项目可行性研究报告并报我委审批，力争尽快开工，早日建成。

该项目编码：2202-340123-04-01-856258

此 复

肥西县发展和改革委员会

2022年9月21日

附件 2：可研批复

肥西县发展和改革委员会文件

发改投资〔2023〕48 号　　签发人：翟从新

关于潭冲河家园 D 地块项目
可行性研究报告的批复

肥西县上派镇人民政府：

报来关于要求批准潭冲河家园 D 地块项目可行性研究报告的请示及附件均收悉。我委委托合肥市工程咨询服务有限责任公司组织专家和县直相关部门人员评审。经研究，现批复如下：

一、项目建设符合国家相关法律法规。因此，原则同意潭冲河家园 D 地块项目专家评审后的可行性研究报告。

项目编码：2202-340123-04-01-856256

二、项目建设地点位于位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角。总建筑面积约 30.5 万 m2，其中地上建筑面积约 22.9 万㎡，地下建筑面积约 7.7 万㎡，主要建设内容包括新建 20 栋高层住宅、配套用房、公用设施、地下车库等主体

1

工程，以及配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程。

三、项目总投资估算为160344.81万元，资金来源为财政统筹和专项债资金。

四、该批复文件有效期2年，自发布之日起计算。项目在批复文件有效期未开工建设的，应在批复文件有效期届满前30个工作日内向我委申请延期，项目在批复文件有效期内未开工建设也未向我委申请延期的，本批复文件自动失效。

请项目单位抓紧开展后续工作。涉及规划、土地、环保等方面工作，请按规定办理有关手续。

此复

附件：关于潭冲河家园D地块项目可行性研究报告的评估报告

肥西县发展和改革委员会

2023年4月11日

附件 3：用地批复

肥西县人民政府建设用地批复

肥政地用字〔2022〕26 号

关于同意肥西县上派镇人民政府使用集体建设用地作为潭冲河家园 D 地块建设项目用地的批复

肥西县上派镇人民政府:

根据《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城乡规划法》有关规定，经研究，同意肥西县上派镇人民政府使用位于上派镇芮祠社区、北张社区范围内，面积为 128076.77 ㎡（合 192.1151 亩）集体建设用地，作为潭冲河家园 D 地块建设项目用地。其中使用《关于肥西县 2022 年第六批次批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划的批复》（皖政挂合〔2022〕88 号）批准面积 84680.5333 ㎡（合 127.0208 亩）、原有农村集体建设用地 43396.2 ㎡（合 65.0943 亩）。

该宗地四至界线、具体位置附图示。请接批文后，抓紧办理其他有关手续。

此复。

2022 年 10 月 28 日

附件 4：环评情况说明

关于潭冲河家园 D 地块项目环评管理类别的情况说明

2022 年 9 月我单位在肥西县发展和改革委员会申请立项了“潭冲河家园 D 地块项目”，项目代码 2202-340123-04-01-856258。

项目位于肥西县上派镇潭冲河以南片区，创新大道与北张路交口东南角，总占地面积约 10.0 万㎡（150.11 亩），总建筑面积约 30.5 万㎡，其中地上建筑面积约 22.9 万㎡，地下建筑面积约 7.7 万㎡，机动车位共 2558 个，非机动车位共 3102 个，安置户数 1804 户。项目共建设 20 栋高层住宅、配套用房、公用设施及地下车库，另建设各单体及配套设施的建筑、结构、照明、电力、弱电系统、给排水、通风及消防工程设计等。

本项目所在地不涉及国家公园、自然保护区、风景名胜区、饮用水源保护区、生态保护红线、永久基本农田、自然公园、重要湿地等环境敏感区，对照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），本项目环评类别为豁免类，无须办理环评手续。

特此说明。

依据建设单位提供的项目建设内容，对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），该项目环评类别判定正确，如建设内容发生变更需另行研判。

肥西上派镇人民政府

2025 年 5 月 12 日

附件 5：施工许可证

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号340123202311280901

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

扫描二维码核对证照信息

发证机关 肥西县住房和城乡建设局 行政审批专用章

发证日期2023年11月28日

建设单位	肥西县上派镇人民政府、肥西城市更新建设发展有限公司		
工程名称	潭冲河家园D地块项目1#-20#楼、D1、D2地库		
建设地址	肥西县上派镇北张路与乐平路交口西南侧		
建设规模	255940.49平方米		
合同工期	965（日历天）	合同价格	68379.4万元

参建单位

勘察单位	西北综合勘察设计研究院	项目负责人	徐广竞龙
设计单位	安徽省建筑科学研究设计院	项目负责人	刘超
施工单位	安徽建工三建集团有限公司	项目负责人	汪俊生
监理单位	安徽国合工程咨询有限责任公司	总监理工程师	李倩
工程总承包单位		项目经理	
备注	补发		

注意事项：
一、本证应置施工现场，作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
三、住房和城乡行政主管部门可以对本证进行查验。
四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

附件 6：资本金到位承诺函

资本金到位承诺函

潭冲河家园 D 地块项目总投资 160344.81 万元，其中项目资本金 98344.81 万元，债券融资 62000.00 万元。根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）要求，项目资本金由肥西县财政资金统筹安排，根据项目实施进度分批拨付到位。项目资本金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。

主管单位：肥西县住房和城乡建设局

项目单位：肥西县上派镇人民政府

财政部门：肥西县财政局

2025 年 5 月 12 日

附件 7：项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函

项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函

根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）要求，我肥西县对本次拟申报入库的专项债券项目从严审核，其中，潭冲河家园 D 地块项目总投资 160344.81 万元，拟发债总额 62000.00 万元，项目预期收益对债券本息覆盖率 1.32，经对该项目偿债能力、项目单位整体举债风险进行全面评判、严格审核，同级财政部门及其主管单位一致认为该项目拥有较强的偿债能力，项目单位（肥西县上派镇人民政府）整体举债风险较低，符合申报入库条件。

特此证明！

主管单位：肥西县住房和城乡建设局

项目单位：肥西县上派镇人民政府

财政部门：肥西县财政局

2024 年 3 月 22 日

附件 8：关于潭冲河家园 D 地块项目拟出让土地规划承诺函

关于潭冲河家园 D 地块项目拟出让土地规划承诺函

根据安徽省财政厅政府专项债发债要求，现将对本次提供的材料进行如下承诺：

本次棚户区改造范围为四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等，通过棚户区改造后，拟将四十埠片区烟草巷范围内整理出来的 150 亩净地进行出让。

出让地块四至：东至三河路，西至瑜城路，北至人民路，南至规划支路，拟出让总面积为 150 亩，规划用途为国有建设用地（住宅）。

附：棚改区域及出让土地位置图

肥西县自然资源和规划局

2025 年 5 月 13 日

针对潭冲河家园D地块项目拆迁项目
拟出让用地面积约150亩 (黑色区域)
四十埠片区烟草巷棚户区
(红色区域)

附件 9：关于 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁租房项目的确认函

安徽省住房和城乡建设厅

关于 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目的确认函

各市及广德市、宿松县住房城乡建设局，合肥市住房保障和房产管理局，阜阳市房屋管理局，宿州市房产管理服务中心：

根据各市和广德市、宿松县政府报送的棚户区改造和保障性租赁住房计划，我厅确认全省列入国家 2023 年棚户区改造新开工年度计划 177346 套，列入国家 2023 年保障性租赁住房新开工年度计划 86422 套/间（具体项目名单详见附件）。宿松县无保障性租赁住房新开工计划。请各地按相关规定抓紧落实项目建设资金，加快项目前期准备和审批工作，力争早安排早开工。

附件：16 个省辖市和广德市、宿松县 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目名单(分市印发)

安徽省住房和城乡建设厅

2023 年 3 月 10 日

抄送：国家开发银行安徽省分行、农业发展银行安徽省分行。

- 1 -

附件1

合肥市2023年棚户区改造新开工项目名单

序号	棚户区名称	项目所在地	计划改造（套）	开工年度
合肥市合计			76905	
1	合浦城中村改造项目	瑶海区	300	2023
2	巫岗何小郢项目	瑶海区	700	2023
3	钟油坊、大郢城中村改造	瑶海区	800	2023
4	龚大塘鸭林冲改造项目（龚大塘二期复建点）	瑶海区	400	2023
5	龚大塘鸭林冲改造项目（龚大塘复建点）	瑶海区	1800	2023
6	站塘城中村改造项目	瑶海区	2300	2023
7	费东费西城中村改造项目	瑶海区	1200	2023
8	刘巷邓老坊城中村改造项目	瑶海区	1300	2023
9	铁路立新村民组改造项目	瑶海区	2000	2023
10	张高城中村改造项目	瑶海区	1000	2023
11	花冲跃进旧城（城中村）改造项目	瑶海区	1000	2023
12	井岗镇十里店社居委南刘岗北刘岗等	蜀山区	2653	2023
13	井岗镇十里店社居委南新庄等	蜀山区	724	2023
14	井岗镇卫楼社区梁岗和汪岗等	蜀山区	1562	2023
15	小庙镇顾大塘小蜀山村等	蜀山区	1354	2023
16	小庙镇马场高岗村等	蜀山区	600	2023
17	金葡萄复建点片区改造（金葡萄家园二期2-A#和2-B#地块）	包河区	2100	2023
18	金葡萄复建点片区改造（金葡萄家园二期三地块）	包河区	720	2023
19	王小郢、吴山和张许城中村改造	包河区	1896	2023
20	黄巷和张巷城中村改造	包河区	1960	2023
21	南淝河路以东片区改造	包河区	1105	2023

合肥市2023年棚户区改造新开工项目名单

序号	棚户区名称	项目所在地	计划改造（套）	开工年度
22	五里庙片区改造	包河区	940	2023
23	矿机一分厂改造	包河区	110	2023
24	仪表厂危旧小区改造项目	包河区	647	2023
25	十五里河中段片区改造（云河湾）	包河区	1399	2023
26	十五里河中段片区改造仰光地块（包河区世纪姚公安置点）	包河区	700	2023
27	十五里河中段片区改造（滨南家园二期）	包河区	600	2023
28	义城街道上海路以东区域改（义城安置点D地块）	包河区	2100	2023
29	义城街道上海路以东区域改（义城安置点C地块）	包河区	1412	2023
30	烟墩街道珠江路以南区域改造	包河区	1504	2023
31	包河大道以西繁华大道以南片区改造（盛大复建点）	包河区	1344	2023
32	包河大道以西繁华大道以南片区改造（美丹家园四期）	包河区	2000	2023
33	三十头、瓦岗、罗巷、方岗、四十头、五十头、天河、双龙居(鹤翔园三期)	新站高新区	1970	2023
34	三十头、瓦岗、罗巷、方岗、四十头、五十头、天河、双龙居(鹤翔园四期)	新站高新区	1834	2023
35	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	肥东县	650	2023
36	四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等	肥西县	3228	2023
37	肥西二中周边	肥西县	1289	2023
38	古埂社区	肥西县	660	2023
39	新站片区陈岗片	肥西县	510	2023
40	珍珠片区	肥西县	617	2023
41	董岗社区	肥西县	2575	2023
42	正新社区	肥西县	2000	2023
43	堰岗村民组、五十埠村民组	长丰县	1100	2023
44	塘坊、瓦坊、王郢、薛店、楼岗、王小郢村民组等	长丰县	1000	2023

2023年棚户区改造新开工项目表

填报县（市）区、开发区：（盖章）

填报日期：2022 年 10 月 14 日

序号	棚户区名称	项目所属城市	改造地块				棚户区分类		计划改造套数（套）								项目预算（万元）		项目收益和融资能否自平衡	资金来源（万元）			3月底前能否开工	6月底前能否开工	9月底前能否开工	是否能在三年内竣工交付	是否列入“十四五”棚改规划	备注
										实物安置（套）			货币安置（套）															
		市/县/区	具体地址	土地性质	所属规划区	涉及改造户数（户）		其中，城市棚户区类型		安置房项目名称/地块	建设套数	安置地块是否完成征地拆迁，具备开工条件		政府购买房源	居民选购商品房	自由支配补偿款		市、县、区政府债务额度（万元）		棚改专项债券	金融贷款	其它						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
合计						6039			10879		10879						1250112			1014108	0	236004						
1	四十埠片区烟草巷、爱和片区爱和巷、新站片区和平巷等	合肥市肥西县	上派镇主城区	国有土地	城市建成区	2543	城市棚户区	城中村	3228	潭冲河家园安置点（ABCDE地块）	3228	是					704153		是	563322		140831	是			是		
2	肥西二中周边	合肥市肥西县	紫水路、青龙路交口	国有土地	城市建成区	670	城市棚户区	城中村	1289	南第一期安置点	1289	是					78000		是	62400		15600	是			是	是	
3	古埂社区	合肥市肥西县	派河大道与冬融路交口	国有土地	城市建成区	398	城市棚户区	城中村	660	古埂安置点	660	是					32000		是	25600		6400	是			是	是	
4	新站片区陈岗片	合肥市肥西县	派河路、站前路、人民路、三河路围合区域	集体土地	城市建成区	360	城市棚户区	城中村	510	新四十埠家园三期	510	是					110000		是	88000		22000	是			是	是	
5	珍珠片区	合肥市肥西县	三河路与金寨南路交口	国有土地	城市建成区	238	城市棚户区	城中村	617	凉亭安置点四期	617	是					35000		是	28000		7000	是			是		
6	董岗社区	合肥市肥西县	董岗社区	集体土地	城市规划区以内建成区以外	1030	城市棚户区	全国重点镇	2575	花岗镇产城融合示范区D区	2575	是					157759		是	144291.936		13467.1	是			是		
7	正新社区	合肥市肥西县	花岗镇陈岗村	集体土地	城市规划区以内建成区以外	800	城市棚户区	全国重点镇	2000	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	2000	是					133200		是	102494.032		30706			是	是		

说明：1. 棚户区名称为改造地块名称。
2. 土地性质：按固定分类选择“国有土地”“集体土地”填报。
3. 所属规划区：按固定分类选择“城市建成区”“城市规划区以内建成区以外”填报
4. 棚户区类型，每个项目必须按固定分类选择填报，不得为空。
（1）城市棚户区：①城市东房0.8万套城区内新近形成的棚户区②城中村8个国重点镇棚户区③旧住宅小区改建（扩建、翻建）工程④中央企业棚户区；
（2）国有工矿棚户区；
（3）国有林区（场）棚户区（危旧房）；
（4）国有垦区危房改造。
5. 计划改造套数为实物安置建设套数与货币化安置户数之和。
6. 安置地块是否完成征地拆迁，具备开工条件：按固定分类选择“是”“否”填报；
7. 项目所在县/市/区债务总额度，在各县、区、市汇总栏填债务总额度，不需要每个项目都填。
8. 项目收益和融资能否自平衡：按固定分类选择“是”“否”填报。
9. 3、6、9月底前能否开工：按固定分类选择“是”“否”填报。