灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期棚改专项债券

申报材料

灵璧县财政局

灵璧县住房和城乡建设局

二〇二六年六月

1.项目情况说明 1
2.棚改计划 11
3.立项批复、可研批复 13
4.棚改项目可行性研究报告 17
5.土地成交情况 114
6.棚改安置办法 116
7.土地出让金管理办法 146
8.地方财政债务情况 164
9.棚改项目承诺函 177
10.棚改项目拟出让土地规划承诺函 178
11.拟出让地块勘测图 180
12.项目详细信息 183

灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期项目情况

本项目投资估算为42,700.00万元，自有资金8,700.00万元，占总投资的20.37%，剩余34,000.00万元占总投资的79.63%，通过发行政府棚改专项债券的方式筹集。其中，2022年6月专项债券已发行10,000.00万元，发行利率2.73%，2023年7月专项债券已发行1,500.00万元，发行利率2.54%，2024年2月专项债券已发行2,000.00万元，发行利率2.38%，2024年5月专项债券已发行4,500.00万元，发行利率2.20%，2025年5月专项债券已发行2,000.00万元，发行利率1.6%，**本次拟申请专项债券发行金额为3,000.00万元，债券期限5年，发行利1.90%。**11,000.00万元资金缺口考虑后期继续发债。

一、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

灵璧县灵城镇建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧。

2、项目内容及规模

本次棚户区改造占地面积约255亩，拆迁户数712户，拆迁改造面积9万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约81亩，建筑面积约10.8万平方米。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

况如下表：

金额单位：人民币万元

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额（万元）	备注
灵璧县	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	5年	42,700.00	

（2）筹资方式

项目筹措方式为安徽省财政厅专项债券，总投资估算为42,700.00 万元，其中，自有资金8,700.00万元，占总投资的20.37%；剩余 34,000.00 万元占总投资的 79.63%，通过发行政府棚户区改造专项债券的方式筹集。

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	42,700.00	42,700.00	8,700.00	34,000.00

二、资金平衡方案

1、灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期专项债券融资还本付息情况（本次还本付息）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		2,000.00		2,000.00	1.95%		0.00
2026年	2,000.00			2,000.00	1.95%	39.00	39.00
2027年	2,000.00			2,000.00	1.95%	39.00	39.00
2028年	2,000.00			2,000.00	1.95%	39.00	39.00
2029年	2,000.00			2,000.00	1.95%	39.00	39.00
2030年	2,000.00		2,000.00	0.00	1.95%	39.00	2,039.00
		2,000.00	2,000.00			195.00	2,195.00

2、灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期平衡情况

本次棚户区改造占地面积约255亩，项目改造完成后，扣除公共

绿地等，预计可腾出土地约 174 亩（约 116000 ㎡），假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自 2027 年开始土地挂牌交易，2027 年出让拟出让土地面积的 30%，2028 年出让拟出让土地面积的 70%。预计债券存续期土地挂牌交易收入为 61,417.26 万元，可用于偿债的收益为 46,422.72 万元，债券存续期内应还本付息金额合计约 2,195.00 万元，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.23 倍，项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

经查询灵璧县的国土资源局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、2022 年至 2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

灵璧县 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价计算分别为 4.8%、5.9%和 5.6%，近三年平均增速为 5.43%，2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测为 6%。出于谨慎性考虑，本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 同比增速平均值 5.43%估算。

本次分别以 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以首次融资开始日第五年末开始土地挂牌交易，分三年出让完毕形成现金流入，扣除灵璧县执行的土地出让支出费用之后的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按平均增速100%预测的土地收益	按平均增速90%预测的项目收益	按平均增速80%预测的项目收益
1	宿州市	灵璧县	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	46,422.72	45,540.40	44,670.74

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，预计 2027 年出让 30%，2028 年出让 70%，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 增速平均增速 5.43%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 增速平均增速 5.43%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.20；按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 增速平均增速 5.43%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18。

表 1－1：按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 增速平均增速 5.43%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

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	项目建设本金	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	273.00	273.00	0.00	273.00	273.00
2024 年	0.00	311.10	311.10	0.00	311.10	311.10
2025 年	0.00	457.70	457.70	0.00	457.70	457.70
2026 年	0.00	769.70	769.70	0.00	769.70	769.70
2027 年	10,000.00	769.70	10,769.70	13,416.12	0.00	13,416.12
2028 年	1,500.00	496.70	1,996.70	33,006.60	0.00	33,006.60
2029 年	6,500.00	458.60	6,958.60			
2030 年	16,000.00	312.00	16,312.00			
合计	34,000.00	3,848.50	37,848.50	46,422.72	1,811.50	48,234.22
本息覆盖倍数	1.23					

表 1－2：按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 增速平均增速 5.43%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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	项目建设本金	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	项目建设本金	小计
2023 年	0.00	273.00	273.00	0.00	273.00	273.00
2024 年	0.00	311.10	311.10	0.00	311.10	311.10
2025 年	0.00	457.70	457.70	0.00	457.70	457.70
2026 年	0.00	769.70	769.70	0.00	769.70	769.70
2027 年	10,000.00	769.70	10,769.70	13,209.56	0.00	13,209.56
2028 年	1,500.00	496.70	1,996.70	32,330.84	0.00	32,330.84
2029 年	6,500.00	458.60	6,958.60			
2030 年	16,000.00	312.00	16,312.00			
合计	34,000.00	3,848.50	37,848.50	45,540.40	1,811.50	47,351.90
本息覆盖倍数	1.20					

表 1－3：按 2022 年至 2024 年灵璧县 GDP 增速平均增速 5.43%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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	项目建设本金	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	273.00	273.00	0.00	273.00	273.00
2024 年	0.00	311.10	311.10	0.00	311.10	311.10
2025 年	0.00	457.70	457.70	0.00	457.70	457.70
2026 年	0.00	769.70	769.70	0.00	769.70	769.70
2027 年	10,000.00	769.70	10,769.70	13,005.16	0.00	13,005.16
2028 年	1,500.00	496.70	1,996.70	31,665.58	0.00	31,665.58
2029 年	6,500.00	458.60	6,958.60			
2030 年	16,000.00	312.00	16,312.00			
合计	34,000.00	3,848.50	37,848.50	44,670.74	1,811.50	46,482.24
本息覆盖倍数	1.18					

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期专项债券募投

单位：万元

项目名称	棚户改造项目面积（平方米）	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行额	预计到期本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期	170,000.00	42,700.00	46,422.72	34,000.00	37,848.50	1.23

综上所述，灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期项目经压力测试后，其收益可以完全覆盖对应融资成本。

[以下无正文]

棚改专项债基本情况明细表

灵璧县

灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期

1-1*本次拟发行债券还本付息情况

单位：万元

年度	省市	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	当年还本付息合计
2026年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		3,000.00		3,000.00	1.90%		0.00
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	3,000.00			3,000.00	1.90%	57.00	57.00
2028年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	3,000.00			3,000.00	1.90%	57.00	57.00
2029年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	3,000.00			3,000.00	1.90%	57.00	57.00
2030年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	3,000.00			3,000.00	1.90%	57.00	57.00
2031年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	3,000.00		3,000.00	0.00	1.90%	57.00	3,057.00
合计				3,000.00	3,000.00		-	285.00	3,285.00

灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期

1-2*棚改已发行债券情况

年度	省市	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	当年还本付息合计
2022年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		10,000.00		10,000.00	2.73%		0.00
2023年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	10,000.00			10,000.00	2.73%	273.00	273.00
2024年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	10,000.00			10,000.00	2.73%	273.00	273.00
2025年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	10,000.00			10,000.00	2.73%	273.00	273.00
2026年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	10,000.00			10,000.00	2.73%	273.00	273.00
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	10,000.00		10,000.00	0.00	2.73%	273.00	10,273.00
合计				10,000.00	10,000.00			1,365.00	11,365.00

1-2*棚改已发行债券情况

年度	省市	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	当年还本付息合计
2023年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		1,500.00		1,500.00	2.54%		0.00
2024年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	1,500.00			1,500.00	2.54%	38.10	38.10
2025年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	1,500.00			1,500.00	2.54%	38.10	38.10
2026年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	1,500.00			1,500.00	2.54%	38.10	38.10
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	1,500.00			1,500.00	2.54%	38.10	38.10
2028年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	1,500.00		1,500.00	0.00	2.54%	38.10	1,538.10
合计				1,500.00	1,500.00			190.50	1,690.50

1-2*棚改已发行债券情况

年度	省市	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	当年还本付息合计
2024年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		2,000.00		2,000.00	2.38%		0.00
2025年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	2.38%	47.60	47.60
2026年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	2.38%	47.60	47.60
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	2.38%	47.60	47.60
2028年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	2.38%	47.60	47.60
2029年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00		2,000.00	0.00	2.38%	47.60	2,047.60
合计				2,000.00	2,000.00			238.00	2,238.00

1-2*棚改已发行债券情况

年度	省市	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	当年还本付息合计
2024年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		4,500.00		4,500.00	2.20%		0.00
2025年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	4,500.00			4,500.00	2.20%	99.00	99.00
2026年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	4,500.00			4,500.00	2.20%	99.00	99.00
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	4,500.00			4,500.00	2.20%	99.00	99.00
2028年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	4,500.00			4,500.00	2.20%	99.00	99.00
2029年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	4,500.00		4,500.00	0.00	2.20%	99.00	4,599.00
合计				4,500.00	4,500.00		-	495.00	4,995.00

1-2*棚改已发行债券情况

年度	省市	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	当年还本付息合计
2025年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		2,000.00		2,000.00	1.60%		0.00
2026年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2028年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2029年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2030年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2,000.00		2,000.00	0.00	1.60%	32.00	2,032.00
合计				2,000.00	2,000.00		-	160.00	2,160.00

1-4*棚改预计融资情况

该项目未来预计融资1.1亿元

年度	省市	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	当年还本付息合计
2027年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期		11,000.00		11,000.00	1.90%		0.00
2028年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	11,000.00			11,000.00	1.90%	209.00	209.00
2029年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	11,000.00			11,000.00	1.90%	209.00	209.00
2030年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	11,000.00			11,000.00	1.90%	209.00	209.00
2031年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	11,000.00		0.00	11,000.00	1.90%	209.00	209.00
2032年	安徽省宿州市	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	11,000.00		11,000.00	0.00	1.90%	209.00	11,209.00
合计				11,000.00	11,000.00			1,045.00	12,045.00

棚户区改造项目一览表

序号	地市	区县	棚户区改造名称	工期	项目法人	建设单位	棚改户数	拟发债期限	棚户区改造总投资额（万元）	项目资本金	本次拟发行政府专项债金额（万元）*1	预计未来发债	预计未来发债期	前次累计募集债券本金*1	已使用其他融资贷款本金或者预计将要使用其他融资贷款本金*2	拟出让的地块名称	出让土地位置及四至范围	棚改土地位置及四至范围	土地规划性质	棚改面积	拟出让土地面积（平方米）	预计地块开始挂牌出让时间	2023年当地GDP增长率	2024年当地GDP增长率	2025年当地GDP增长率	预计2026年当地GDP增长率
3	宿州市	灵璧县	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	2023 年 11 月	灵璧县住房和城乡建设局		712	5年	42700	8700	3000	11000	2027年	20000		灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期地块	灵璧县建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧	灵璧县建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧	商住用地	170,000.00	116,000.00	2028年出让30%，2029年出让70%	5.90%	5.60%	5.00%	5.50%

安徽省住房和城乡建设厅

关于2022年棚户区改造新开工项目的确认函

各市及广德市、宿松县住房城乡建设局，合肥、淮南、阜阳市住房保障和房产管理局(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改计划，我厅确认全省列入国家2022年棚户区改造年度计划，共计开工96788套(项目名单详见附件)。请各市和广德市、宿松县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2022年棚改项目名单(分市印发)

安徽省住房和城乡建设厅

2022年1月14日

附件

宿州市2022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
1	粮干校及周边棚户区（2022）	市直	804	2022年
2	二机厂及周边棚户区（2022）	市直	152	2022年
3	邱庄食府及周边棚户区（2022）	市直	280	2022年
4	人民路9#地及周边棚户区（2022）	市直	477	2022年
5	师范巷东及周边棚户区（2022）	市直	424	2022年
6	马号及周边棚户区（2022）	市直	398	2022年
7	大泽路西及周边棚户区	市直	148	2022年
8	纺织路及周边棚户区（2022）	市直	1365	2022年
9	人民路6#地及周边棚户区	市直	520	2022年
10	蒿东棚户区	宿马园区	1796	2022年
11	道东5号地	埇桥区	650	2022年
12	魏楼棚户区B地块二期及周边棚户区	萧县	834	2022年
13	灵城镇南姚社区及周边棚户区项目二期	灵璧县	1378	2022年
14	灵城镇JG1#地块及周边棚户区项目二期	灵璧县	1115	2022年
15	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	灵璧县	780	2022年
16	原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改项目	灵璧县	1500	2022年
17	灵城镇东蔬三期及周边棚户区项目	灵璧县	450	2022年
18	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	灵璧县	712	2022年
19	花园街北侧及周边棚户区项目	灵璧县	371	2022年
20	大周社区片区	泗县	208	2022年

灵璧县发展和改革委员会文件

灵发改审批〔2021〕216号

关于灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期项目建议书的批复

灵璧县住房和城乡建设局:

报来《关于办理2022年棚户区改造项目立项批复的请示》及相关材料收悉。经研究，现批复如下:

一、为加快我县保障性住房建设，改善民生，提升城镇居民生活水平，同意该项目立项。

二、该项目编码为:2111-341323-04-01-271404

三、同意该项目依据灵璧县2022年棚户区改造计划所确定的建设规模、建设标准和投资估算。

四、主要建设规模和内容:项目计划改造712套，改造面积9万平方米。

五、建设资金及来源:项目总投资42700万元，资金来源为

专项债、上级补助资金，县财政配套。

在项目可行性研究阶段应对项目建设规模和投资估算等作进一步测算和论证，确保项目实施科学、合理。

请据此委托有资质的设计单位编制项目可行性研究报告报我委审批。

灵壁县发展和改革委员会

2021 年 11 月 2 日

灵璧县发展和改革委员会文件

灵发改审批〔2021〕244号

关于灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期可行性研究报告的批复

灵璧县住房和城乡建设局：

报来《关于办理2022年棚户区改造项目可行性研究报告批复的函》及相关材料收悉。本项目可行性研究报告已经浙江经纬工程项目管理有限责任公司予以审查，并出具审查意见。经研究，现批复如下：

一、为加快我县保障性住房建设，改善民生，提升城镇居民生活水平，同意该项目可行性研究报告。

二、同意该项目依据灵璧县2022年棚户区改造计划所确定的建设规模、建设标准和投资估算。

三、主要建设规模和内容：项目改造占地面积255亩，拆迁户数712户，拆迁改造面积9万平方米。本项目拟安置于尚东中

央花园，规划用地面积81947.2平方米，计划于2024年初交付使用。

四、项目建设期：2年。

五、建设资金及来源：项目总投资42700.00万元，资金来源为发行政府棚户区改造专项债券34000.00万元（占总投资的79.63%），剩余8700.00万元（占总投资的20.37%）由单位自筹解决。

请据此委托有资质的设计单位编制项目初步设计。

灵璧县发展和改革委员会

2021年12月10日

灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期

可行性研究报告

实施单位：灵璧县住房和城乡建设局

编制单位：安徽开元工程咨询有限公司

二〇二一年十一月

工程咨询单位乙级资信预评价证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 安徽开元工程咨询有限公司

住　所： 安徽省六安市经济开发区纬三路

统一社会信用代码： 91341500798134840A

法定代表人： 赵民义　　**技术负责人：** 赵学安

证书编号： 91341500798134840A-18ZYY(Y)18　　**有效期至：** 2022年11月07日

业　务： 建筑，　市政公用工程，农业

发证单位： 安徽省工程咨询协会

2018年11月08日

安徽省发展和改革委员会监制

编制人员名单

	姓　名	专　业	职　称	签　字
项目负责人	汪胜利	建筑工程	工程师	
报告编制人	许维兵	电　力	高级工程师	
	王陈	建筑工程	工程师	
	陈克剑	土木工程	工程师	
	屈彩红	电气工程	工程师	
报告审核人	赵天正	道路桥梁	工程师	

目　录

第一章　总　论 1

1.1 项目概况 1

1.2 项目承办单位概况 2

1.3 项目建设原则 5

1.4 可行性研究编制的依据和工作范围 6

1.5 可行性研究结论 9

第二章　项目建设背景及必要性 11

2.1 项目建设背景 11

2.2 项目建设的必要性 18

2.3 项目建设的可行性 22

第三章 项目选址及建设条件 24

3.1 项目建设地址 24

3.2 建设条件 24

3.3 棚户区改造安置条件 29

第四章 项目工程方案 31

4.1 征迁工程方案 31

4.2 安置方式及方案 36

4.3 土地供应方案 37

第五章　环境保护 38

5.1 环境保护设施的设计依据和原则 38

5.2 环境保护标准 38

5.3 项目环境影响分析 38
5.4 环境保护措施.....40
5.5 环境效益评价和预测.....43
第六章 水土保持 44
6.1 方案编制的目的和意义 44
6.2 方案编制的指导思想 44
6.3 编制依据 45
6.4 方案编制的原则 46
6.5 方案实现目标 47
6.6 主体工程中具有水土保持功能的措施评价 47
第七章 劳动安全卫生 49
7.1 设计依据 49
7.2 主要隐患及危害性分析 49
7.3 劳动安全保护措施.....49
第八章 节能 56
8.1 用能标准和节能规范.....56
8.2 能耗分析.....56
8.3 节能措施.....57
8.4 节能效果.....60
第九章 项目管理与进度计划 61
9.1 项目组织管理 61
9.2 进度计划.....61

第十章　工程招投标 63

10.1 招投标概述 63

10.2 招标方案 64

第十一章　投资估算与资金筹措 67

11.1 投资估算依据及说明 67

11.2 项目估算总投资 68

11.3 资金筹措方案 69

第十二章　效益分析 70

12.1 评价说明 70

12.2 预期收益 70

12.3 项目成本费用估算 72

12.4 相关税费 72

12.5 还本付息计划和融资平衡 75

第十三章　社会稳定风险评估 78

13.1 编制依据 78

13.2 社会影响效果分析 78

13.3 项目与所在地区互适性分析 81

13.4 工程实施可能引发的社会稳定风险 82

13.5 风险分析结论 87

第十四章　结论与建议 88

14.1 结论 88

14.2 建议 89

附 图：项目棚户区改造地块在《灵璧县城市总体规划》位置图

附 件：项目建议书的批复

第一章　总　论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期

1.1.2 项目建设单位

灵璧县住房和城乡建设局

1.1.3 建设地点

项目建设地点位于灵璧县建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧。

1.1.4 项目主要建设内容

本次棚户区改造占地面积约 255 亩，拆迁户数 712 户，拆迁改造面积 9 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 81 亩，建筑面积约 10.8 万平方米。

1.1.5 项目建设期

项目实施期为 2 年，即 2021 年 12 月~2023 年 11 月。

1.1.6 投资估算及资金筹措

本项目总投资估算 42700.00 万元，所需资金单位自筹 8700.00 万元（占总投资的 20.37%），发行政府棚户区改造专项债券 34000.00 万元（占总投资的 79.63%）。其中：本次申请专项债发行限额为 2000.00 万元，205000.00 万元缺口考虑后期继续发债。

1.1.7 专项债偿还能力

本次棚户区改造占地面积约255亩，项目改造完成后，扣除安置房建设用地81亩，预计可腾出土地约174亩，预计债券存续期土地挂牌交易收入为 72180.30 万元，可用于偿债的收益为 54564.96 万元，债券存续期内应还本付息金额合计约39117.00万元，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为1.39倍，项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

1.2 项目承办单位概况

灵璧县住房和城乡建设局是根据中共宿州市委办公室、宿州市人民政府办公室《关于印发灵璧人民政府职能转变和机构改革方案的通知》（宿办秘[2015]9号）和中共灵璧县委、灵璧县人民政府《关于县人民政府职能转变和机构改革的实施意见》（灵秘[2015]18号）精神而设立，为县政府工作部门。

主要职责：

（一）贯彻落实国家、省、市关于住房和城乡建设及人民防空工作的方针政策和法律法规，研究拟定本县住房和城乡建设及人民防空工作的发展战略、中长期规划和年度计划，并指导组织实施。

（二）指导、监督住房保障体系建设工作。拟定住房保障相关规定；编制全县住房保障发展规划和年度计划监督实施；拟定廉租住房规划及办法，会同有关部门做好廉租住房资金安排并监督实施；统筹廉租房、安置房、经济适用房、公租房、限价房工作，负责棚

户区改造工作。

（三）指导贯彻落实国家、省、市关于推进城镇住房制度改革的方针、政策；负责全县住房制度改革工作，研究提出住房制度改革实施过程中有关部门的解决意见。

（四）拟订全县统一定额、建设项目评价方法、经济参数、建设标准、建设工期定额工程造价管理制度，会同有关部门联合发布；监督指导各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价，组织发布工程造价信息。

（五）主管全县房屋拆迁安置管理工作，负责拆迁实施单位资质审批工作。

（六）负责全县建设工程勘察设计、建筑安装、装饰装修、建筑防腐等行业管理工作；拟订工程建设、建筑业的行业发展战略、中长期规划、改革方案、产业政策、规章制度并监督执行；拟定建设工程招投标有关规定、办法并组织实施，组织指导、监督工程建设的招标投标活动；管理和规范建筑市场；综合管理全县工程监理工作；监督检查工程质量和建筑施工安全；负责全县房地产开发项目、房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案的管理工作；负责建筑节能、墙体材料革新、可再生能源建筑应用工作；会同有关部门拟订建筑节能的办法、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进城镇节能减排。

（七）负责全县城市建设工作；会同相关单位实施城市重点工

程建设；会同管理城市污水处理和供水企业资质；负责城市建设的安全生产工作和城建监察工作，牵头负责城市建设事业统计分析工作。

（八）负责全县村镇建设和管理工作；指导和组织实施农村住房建设和危房改造工作；指导小城镇和村庄人居生态环境的改善工作，负责全县村镇建设统计分析工作。

（九）负责全县房屋产权产籍管理，实施产权登记和发证；负责全县物业行业管理工作。

（十）负责全县房屋安全监督管理工作，实施房屋安全鉴定、白蚁防治和住房装饰装修行业管理。

（十一）会同管理工业与民用建筑的抗震设防工作。

（十二）制定全县建设行业科技发展规划、计划和技术经济规定，组织重大科技项目和科技成果转化、推广，指导与管理技术引进工作；负责全县住房和城乡建设行业科技发展和人才培养、继续教育、职称评审和执业资格管理等工作。

（十三）综合协调城乡建设与房地产管理、城镇土地管理及环境保护的关系，搞好城镇化建设；会同有关部门抓好城市精神文明建设，开展创建文明城市活动。

（十四）管理全县建设行业的对外经济技术合作工作，指导企业开拓外地建筑市场，开展对外工程承包、房地产和劳务合作业务。

（十五）负责全县地下管网普查及归档管理。

（十六）管理城市建设资料档案和房屋权属档案工作。

（十七）承担县人民防空领导小组的具体工作。

（十八）承办县政府交办的其他工作。

1.3 项目建设原则

1、以国家和安徽省、宿州市及灵璧县有关法令、法规和标准为原则，以安徽省、宿州市及灵璧县有关部门的批文、批件为依据，在灵璧县相关规划文件指导下深入研究方案、合理规划项目、科学估算投资，满足国家有关部门对可行性研究报告编制深度的要求。

2、在项目所在地城市总体规划的指导下，在满足灵璧县总体规划以及项目整体功能要求的前提下，结合棚户区需求及当地改造计划，统一规划、合理安排、分期实施、逐步完善，为下一步发展奠定良好的基础，进行方案设计研究，使项目发挥最大的经济效益和社会效益。

3、在安徽省统一政策指导下，因地制宜、统筹规划，满足城镇低收入家庭的基本住房需求，分步实施，多层次、多渠道解决棚户区居民住房问题。

4、依据灵璧县发展规划和用地的可选择性，棚户区安置住房建设遵循“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的原则。

5、坚持科学的态度，积极采用新材料、新技术，既要体现技术先进，经济合理，又要安全可靠。

6、坚持经济发展与生态环境保护同步进行的原则，建立完善配套的基础设施工程，尽量减少和避免经济发展给生态环境带来的负面影响。

7、经济性原则：经济适用的规划原则。棚户区安置住房建设要做到标准适度、功能齐全、质量优良、经济适用、环境优美、便利节能。

8、人本性原则：人本性原则即是“以人为本”，力求达到舒适、美观、实用的根本目的。

1.4 可行性研究编制的依据和工作范围

1.4.1 可行性研究报告编制依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》，2015 年修正版；

（2）《中华人民共和国土地管理法》，2020 年修正版；

（3）《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》；

（4）国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；

（5）国家发展改革委《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831 号）；

（6）安徽省人民政府《新型城镇化发展规划(2016-2025)》；

（7）安徽省人民政府办公厅《关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》；

（8）《灵璧县城市总体规划（2011-2030 年）》；

（9）《灵璧县空间规划（2017-2030）》；

（10）《灵璧县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（11）《投资项目可行性研究指南》；

（12）灵璧县发展和改革委员会《关于灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期项目建议书的批复》（灵发改审批〔2021〕216号）；

（13）项目单位提供的其他资料；

（14）有关行业标准及规范。

1.4.2 研究工作的范围

本着“经济合理，技术可行、满足规模要求”的原则，以当前的技术实力以及资金筹措能力等为基础，对灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期建设的必要性以及项目方案的规模、技术、经济等方面进行分析，确定合理的建设规模和投资规模。

1、项目建设必要性

根据灵璧县城市发展规划、棚户区改造的建设需要，阐述本项目建设的背景及必要性。

2、建设目标及规模

根据征收工程的需要，结合灵璧县城市现代社区发展趋势，明确本项目建设目标及规模。

3、建设条件

论述项目所在地的社会经济与自然条件，重点描述项目地块的

基本现状，包括区域位置、征收范围、征收面积等。

4、征收与安置方案

以地块房屋征收决定公告为基础，对项目区征收与安置方案进行研究论证。

5、环保、节能与劳动安全

对项目环境影响进行初步分析，提出征收过程中应采取的环境保护措施，同时还提出节能与安全、卫生等一系列措施。

6、项目组织、管理、实施进度及招标

对项目组织与管理方案进行研究，包括项目实施期组织机构、主要管理内容等；结合项目特点，提出合理的总体及分期实施进度计划；按照国家及省、市有关要求提出项目招标初步方案。

7、编制项目建设投资估算及资金筹措方案

根据征收面积及征收补偿方案等估算指标，按国家规定的统一口径，对所需投资进行估算，编制项目总投资估算表。根据建设进度及项目单位资本金等情况，论证项目资金筹措方案，编制资金使用计划。

8、项目收入及还款分析

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），项目单位提供的基础资料，项目实际情况及其他有关规定，测算项目收入，对融资偿还能力进行分析。

9、风险分析

分析本项目可能出现的风险因素，研究风险对策，为决策提供项目决策依据。

1.5 可行性研究结论

1、棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。项目的建设符合国家、省市县有关促进城镇化建设等政策，符合灵璧县城市总体规划要求及新型城镇化发展的方向和要求。

2、本项目为灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期，以科学发展观为指导，以改善民生，推进城市化进程建设，促进经济社会协调发展为目的，坚持以人民为中心，和谐发展，着力改善棚户区居民生活条件，提高棚户区整体环境质量，全面加快灵璧县灵城镇的城镇建设步伐，促进地方经济发展，社会效益明显。

3、本项目的建设有利于城市空间上的整体布局，实现城市建设服务一体、基础设施配套、产业衔接、连片发展，有利于构筑一体化的基础设施、公共设施，加快城市化进程，促进灵璧快速崛起，形成整体合力，实现土地集约化发展。

4、本项目改造安置方案与灵璧县城市总体规划相协调，选址符合灵璧县城市总体规划要求，建设场地具有交通、生活便利的优越性，且具备良好建设环境。

5、项目改造棚户区位于城市建成区，周边环境优越，社会公共服务设施配套齐全。项目的建设将提升土地利用效率及利用价值，

亦改善灵璧县的投资环境、增加地方财政收入，促进灵璧县的房地产经济的发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。

通过对本项目的建设背景、建设必要性及可行性、建设条件、工程方案等论证分析，本报告认为：项目的建设符合灵璧县城市发展建设的客观需要、项目各项建设条件具备、工程方案合理，工程技术有保障，资金和管理有保障，项目建成后社会效益显著。项目建设是必要的、可行的，也是迫切的。

第二章　项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 项目提出的背景

县城是我国推进工业化城镇化的重要空间、城镇体系的重要一环、城乡融合发展的关键纽带。2020 年 5 月 29 日，国家发展改革委印发了《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，分别从推进公共服务设施提标扩面、推进环境卫生设施提级扩能、推进市政公用设施提档升级、推进产业培育设施提质增效等 4 个方面，明确县城城镇化补短板强弱项项目范畴，列出 17 项建设任务，并从全国选择 120 个县及县级市开展县城新型城镇化建设示范工作，加大中央财政性资金等政策支持力度。其中安徽省**灵璧县**、当涂县、庐江县、蒙城县、天长市等 5 县（市）列入国家县城新型城镇化建设示范名单。

灵城镇地处灵璧县城中心，是灵璧县政治、经济、文化活动中心，为完善城市基础设施建设，加快城市建设步伐，提升城市品位，改善人居环境，现启动灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期征迁工作，征收范围：建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧。共 9 万平方米，涉及 712 户。

2.1.2 项目涉及棚户区现状概述

1、民房建设较乱，土地利用率低下

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区内民房大多建于上世纪七八十年代的自建住房。由于当时没有政策限制，建设缺乏统一规划，各棚户区居民点主要是沿水、陆交通线两侧布置，散落于区域范围内，呈满天星布置；建筑形式大多为 2～3 层，整体容积率较低，极大的浪费了土地资源；建筑也毫无章法，“室内现代化，室外脏乱差”成了本项目区的真实写照。同时还有部分危旧房，存在严重的安全隐患。

2、基础设施落后，防灾救护能力低下

棚户区内道路狭窄、曲折，布局不合理也不成系统，无法满足人流、车流、停车的基本要求，一旦发生灾变，消防、救护等车辆难以进出；居民的生命财产得不到有效保障。道路主要为泥土路面，路面坑洼不平，道路两侧也无排水系统。晴天时路面尘土飞扬，污染环境，每逢雨雪天气，路面积水严重，道路泥泞，给居民出行造成了极大的不便。区内的道路非常狭窄，车辆根本无法进入，居民生活极不方便，一旦出现火灾，消防车都无法进入，安全隐患较大。并且这些道路错综复杂。

地块内排水系统极不完善，首先是道路两侧排水系统不完善，造成路面经常积水严重；其次是居民区内排水系统过于简易，基本为明沟排放，并且水沟较浅，下雨天气基本起不到排水作用，污水四处漫溢，并且排水沟基本位于房屋后，离房屋基础较近，对墙体浸蚀严重。在阴雨天气，由于雨水无法及时排出，室内就会出现进水现象。

改造地块内环卫设施极度缺乏。首先是各种垃圾随意堆放，晴

天蚊蝇滋生，雨天垃圾随雨水四处流散，污染严重；其次是村内厕所基本为旱厕，晴天明沟排放，雨天到处漫溢，臭气熏天。并且这些厕所都临近居民房屋布置，周围居民怨声载道。





3、公共设施欠缺，居住环境恶劣

棚户区内小学、幼托、医疗卫生等必需的公共配套设施配建不足，大多没有集中绿地，供儿童、老年人活动的场所、健身广场更是无从谈起；住房外围环境恶劣，与现代市民生活需求相差甚远。棚户区内除了基本的生活居住设施需要，其他设施基本不存在。

4、房屋结构不科学，造成安全隐患

房屋的结构大部分为砖混结构，大部分房屋由于缺乏科学的设计，户型的通透性及宜居性较差，房屋内阴暗潮湿是一种普遍现象。部分房屋由于使用年限已久，建设标准低、质量差等原因，目前破损情况比较严重，有些房屋甚至出现墙体开裂，成为危房，安全隐患多，已威胁到部分居民的人身安全。

棚户区的现状都提醒我们在资源型城市的转型过程中，必须充分重视棚户区居民这一群体的诉求。居住权利是民众最基本的权利，如果城市的转型、社会的发展带来的仍然是居住权利的剥夺，那么“以人为本“的科学发展观就是一句空话。因此，重视资源型城市的棚户区改造工作势在必行。

在此现状下，灵璧县棚户区的改造刻不容缓。

2.1.3 棚户区改造项目实施背景

为贯彻落实加快灵璧县城市建设，改善棚户区居民居住环境，提高居民生活条件，灵璧县棚户区改造走出了一条以人为本的新型道路，不仅改善了广大中低收入居民的住房条件，还起到了拉动投资、带动消费、促进产业发展的良好效果，成为全省、乃至全国棚

改工作的一面旗帜，得到了党和国家领导的高度评价和社会各界的充分肯定。

近年来，灵璧县为贯彻落实全省城镇棚户区改造及住房和城乡建设工作会议精神，灵璧县成立了保障性安居工程领导小组，加强对灵璧县城镇棚户区调查摸底和改造规划编制工作的领导。根据相关文件要求，灵璧县先后启动了《灵璧县城镇棚户区改造规划（2015-2017 年）》、《灵璧县住建局城镇棚户区改造专项规划（2016-2020 年）》和《灵璧县住建局 2018—2020 年棚户区改造规划项目》。通过对县城棚户区现状调查摸底，2030 年县城建成区范围内共有集中连片的棚户区 67 处，其中已列入 2018-2020 年改造计划的地块合计 35 处，21013 户，建筑面积 4338620 平方米。

近年来，灵璧县抓建设、重管理，城市面貌呈现新变化。“十三五”期间，灵璧县累计实施城乡建设用地增减挂项目 2.3 万亩，完成房屋征收 148 万平方米，土地出让收入突破 90 亿元；完成棚户区改造 185 万平方米，交付安置房 15156 套，建成区面积由 23.6 平方公里扩展到 30 平方公里；农村小城镇建设不断提档升级，全县城镇常住人口由 2015 年的 32.8 万增加到 2020 年的 40.6 万，城镇化率由 32.4%提升到 42.6%，年均提高 2 个百分点。城市良性发展迈上新台阶。

棚户区改造是惠及广大群众的最大民心工程，是坚持以人为本的具体体现，对于加快城建事业发展、提高灵璧县城镇品位、建设

和谐社会具有十分重要的意义。本项目的实施，既有政府的大力支持，历史实施情况较好，基础扎实。因此，本项目的实施具有较为优良的实施背景。

2.1.4 国家及地方相关棚户区改造政策背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区（危旧房）改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。其中，已纳入中央下放地方煤矿棚户区改造范围的煤矿棚户区，2013 年年底前要基本建成；国有林区棚户区和国有林场危旧房改造中任务较少的省（区、市）要争取在 2013 年年底前完成改造，其他省（区、市）要力争在 2015 年年底前基本完成；还未完成的国有垦区危房改造，力争在 2015 年年底前全面完成，有条件的地区要争取在 2014 年年底基本完成。

2013 年起，我国棚改大规模推进，取得历史性成效，2013 年至 2017 年累计改造各类棚户区 2645 万套，惠及 6000 多万居民，改造数量和惠及居民数量均比 2008 年至 2012 年翻了一番。

2018 年 10 月 8 日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。

根据住房和城乡建设部提供的数据，2016 年至 2020 年，全国棚改预计开工 2300 多万套，将帮助 5000 多万居民“出棚进楼”，预计完成投资约 7 万亿元，有利于促进城市更新和以人为核心的新型城镇化。

近年来，安徽省委省政府牢固树立以人民为中心的发展思想，稳步推进城镇棚户区改造。自 2013 年开始，我省先后编制了安徽省 2013-2017 年棚户区改造规划、2015-2017 年城镇棚户区改造及配套基础设施建设三年计划以及 2018-2020 年棚户区改造计划，并稳步推进棚户区改造。其中，从 2019 年开始，我省重点攻坚改造老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿、林区、垦区棚户区。据统计，“十三五”期间，安徽省棚户区改造累计开工 135.81 万套，超额完成城镇住房保障“十三五”规划确定的改造 105 万套棚户区目标任务。

“十四五”期间，我省将保持棚改政策的连续性和稳定性。安徽省人民政府办公厅于 2021 年 10 月 8 号 22 号印发的《关于实施城

市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》指出：稳步实施城镇棚户区改造，严把改造范围和标准，合理编制“十四五”棚改规划和分年度计划。建立棚户区改造项目储备库，加强棚户区改造项目施工质量和安全监管，做到改造对象精准识别、改造方式精准确定、工程建设精准管理，力争“十四五”末，基本完成全省现有城镇棚户区改造。

《灵璧县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：加快推进棚户区改造步伐，配套建设休憩广场、便民超市等设施，加强棚户区环境整治，改善群众居住环境条件。

综上所述，国家及地方的政策和宏观、微观的经济形势，均为本项目的建设提供了良好的建设背景。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 是提高居民居住条件和生活质量，构建和谐社会的需要

目前，灵璧县灵城镇旧改 3 号及周边棚户区内居民的生活方式没有同步城市化，居民的社会意识、文化素质、价值观念与现代化城镇要求差距较大，棚户区内居住环境差、卫生条件差、防灾体系存在重大安全隐患、基础设施落后，公共设施欠缺，因此，必须将棚户区纳入城镇的统一管理，采取有力措施综合整治，以此提高居民的生活质量。

通过政府主导的棚户区改造，棚户区居民可以通过异地安置或

就地回迁等方式消除原有住房安全隐患，彻底改善居住条件，实现“住有所居”的重要民生目标。本项目对灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期进行统一规划改造，可以改变原来的房屋状况、交通状况、卫生状况、文化娱乐状况以及整体面貌，将极大改善生活在这里居民的居住条件。

启动灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期建设，为该地区统一规划建设提供了基础条件，是改善当地居民生活条件的需要，同时也是全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会的长远需要。

2.2.2 是改变城市面貌，促进城市发展的需要

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区内基础设施建设薄弱，用地发展无序、建筑布局零乱、消防隐患突出、环境卫生恶劣，甚至连最基本的采光、通风、消防、安全和卫生条件都达不到要求。建筑质量普遍较差，随意加层、搭建、扩建，房屋纵横交错，建筑之间无防火间距，无消防通道，存在极大的安全隐患，给入住人员生命财产安全带来很大威胁。本项目的实施，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，对改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

2.2.3 是加快灵璧县城镇化进程、加快灵璧县城市建设的需要

推进县城建设，实施棚户区改造，大力实施棚户区改造安置房建设，实施规划区内棚户区住户统拆统建，配套完善城市功能，改

善居住环境，增强其吸纳人口、扩大就业能力。灵璧县城市发展规划提出:实施新区开发工程，合理布局城区居住、商业、教育、文化、休闲、旅游等功能分区。加快中心镇和重点镇建设，推动城乡一体化进程。坚持以县城建设为中心，分类推进城镇建设，带动、促进重点镇和其他乡镇发展，加快县城建设步伐，完善棚户区公共配套设施，加强棚户区道路、供水、排水、垃圾处理、供气等基础设施建设，努力改善棚户区居住环境，提升县城承载力。

棚户区安置房建设工作不仅涉及棚户区拆迁安置户的切身利益和社会的稳定问题，而且还关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题。为了继续强力推进灵璧县灵城镇建设，保障灵璧县灵城镇棚户区改造征迁安置户住房问题无疑是最大的前提，率先将该项工作做好、做到位，就将率先抢得建设先机，赢得发展主动。

本项目是灵璧县城镇化建设的重要组成部分，如果不抓紧做好安置房工作，必将错失加快建设发展的良机，势必会影响城区规划建设。此外，棚户区改造安置房工作宜快不宜慢，时间拖得越长，风险就越大，付出的成本就越高。从这个意义上说，抓好安置房工作，就将保障城区建设顺利进行，同时为城区后续规划建设的实施标榜立规，可有效保障、提高灵璧县灵城镇建设进度，增强群众支持、参与城区建设的积极性。

2.2.4 是节约集约用地，满足城市规划要求与发挥综合开发效益的需要

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。本项目的建设是根据城市规划原则与要求，进行土地整理开发，为以后的集中规划建设提供前提条件，这将提高城市综合开发的能力和效益。同时，本项目的实施，可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.2.5 是提升灵璧县灵城镇区域竞争力的需要

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

争中赢得主动，抢得先机，实现跨越式发展。

棚改征迁是党中央、国务院利民惠民的民心政策，是城市建设发展的重大挑战和机遇，灵璧县抢抓棚改政策机遇，大力推进棚改征迁工作，有力地促进城市环境面貌改善，提升了城市品位。灵城镇旧改 3 号及周边棚户区是目前灵璧县灵城镇尚未改造的为数不多的棚户区，该片区房屋基础设施不够完善，公共设施配套缺乏，居住环境差,不符合灵璧县社会经济快速发展对城市住房条件的要求，不能满足居民生活的基本要求。因此，为了营造灵璧县灵城镇一流的人居和创业环境，全力打造崭新的城市形象，推进灵璧县城镇化进程步伐，促进灵璧县经济社会跨越式发展，本项目的建设是必要的。

2.3 项目建设的可行性

1、项目建设符合国家及省市有关棚户区改造政策的要求。

2、本项目已取得灵璧县发展和改革委员会《关于灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期项目建议书的批复》，项目编码为：2111-341323-04-01-271404，项目前期手续可行

3、近年来，灵璧县棚户区改造和安置房建设逐步形成了一个良好的工作机制，即三大平台公司与央企、国企合作，创新融资模式，为本项目建设积累了许多宝贵经验。

4、项目改造完成后预计可腾出土地为 174 亩，预计债券存续期土地挂牌交易收入为 72180.30 万元，可用于偿债的收益为 54564.96

万元，债券存续期内应还本付息金额合计约 39117.00 万元，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.39 倍，项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本，项目偿债资金有保障。

5、本项目在设计期、施工期和营运期分别针对声环境、水环境、大气环境、社会环境、生态环境等采取了一系列环保措施后，将有效控制本项目对环境的不利影响。工程具有良好的社会、经济和环境效益。从环境角度而言，项目建设是可行的。

因此，项目的建设不仅是必要的，也是可行的。

第三章 项目选址及建设条件

3.1 项目建设地址

项目建设地点位于灵璧县建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧。

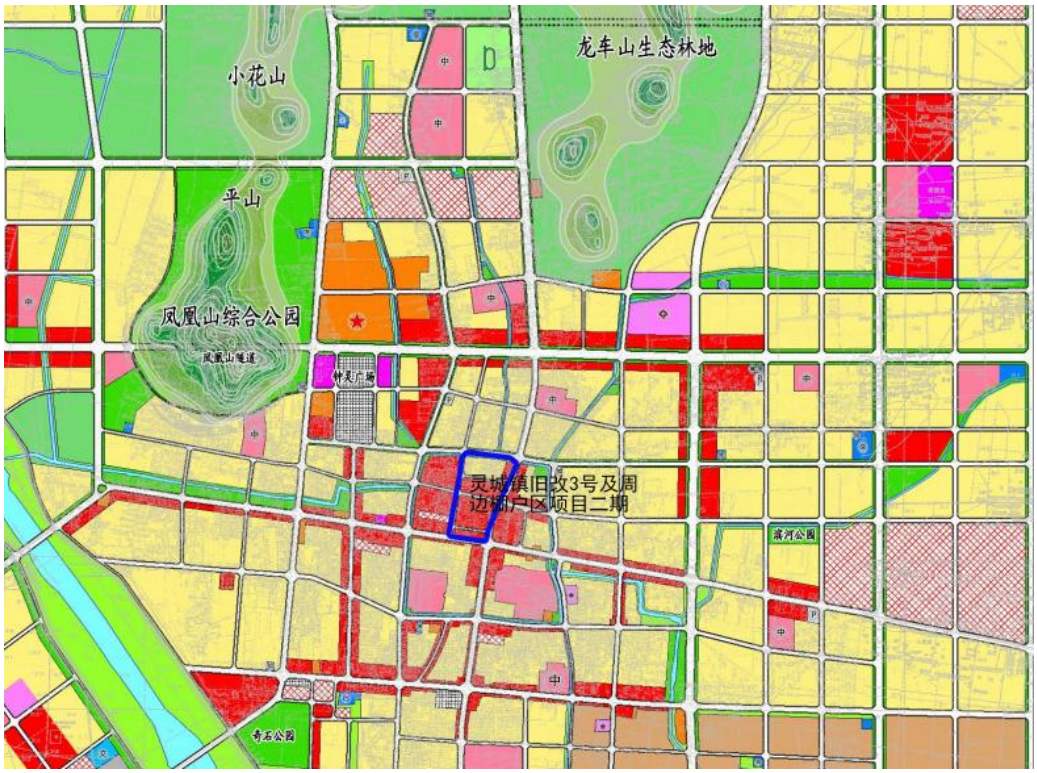


图 3-1：项目位置及改造范围图

3.2 建设条件

3.2.1 项目区域介绍

灵璧县隶属于安徽省宿州市，位于安徽省东北部，东临泗县，西连宿州市埇桥区，南接蚌埠市固镇县、五河县，北与江苏省徐州市铜山区、睢宁县接壤。总面积 2125 平方千米。 截至 2021 年，灵璧县下辖 16 个镇、3 个乡。根据第七次人口普查数据，截至 2020

年 11 月 1 日零时，灵璧县常住人口为 974720 人。

灵璧境内有石如璧，故名 “灵璧”。灵璧有楚汉相争的垓下古战场，是中国民间文化艺术之乡、钟馗故里、中国观赏石之乡、中华奇石的主产区，灵璧石被誉为中国四大观赏石（灵璧石、太湖石、昆石、英石）之首。素有“虞姬、奇石、钟馗画，灵璧三绝甲天下”之誉。2020 年 5 月，被列入县城新型城镇化建设示范名单。

灵璧区位优越。104、343 国道，201、301、303 省道贯穿境内，距京沪高铁 20 公里、观音机场 60 公里，新汴河横贯东西，距离连云港、南京港两大港口 200 公里，可以便捷地通江达海；京台高速、徐明高速纵贯南北，泗许高速、宿淮铁路贯通东西，自古就有苏鲁豫皖四省通衢之称。

灵璧资源丰富。盛产小麦、玉米、花生、大豆等，是全国重要的商品粮基地、粮食生产百强县，安徽省用材林基地、黄牛生产基地、瘦肉型猪基地、禽蛋生产基地，全省畜牧十强县。矿产资源遍布全境，皖螺矿、墨玉矿、石灰石矿储量丰富。劳动力资源富裕，在外务工人数达 40 余万，是首批“全国劳务输出工作示范县”。

灵璧砥砺奋进。灵璧结合县情，坚持以“四个全面”战略布局为统领，以创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念为指导，坚持“135”工作思路，紧紧围绕学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想这一主线，坚持稳中求进工作总基调，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治“三大攻坚战”，全面推进制造

业、农村人居环境整治、新型城镇化、民生工程和政务服务水平“五大提升行动”，纵深推动全面从严治党，加快建设现代化五大发展美好灵璧。成功入选国家电子商务进农村综合示范县。

灵璧特色鲜明。坚持整合资源要素，大力发展第三产业和文化旅游产业，文化旅游产业异军突起。大力实施“6+2”文旅品牌打造，高标准规划建设奇石文化园、虞姬文化园、钟馗文化园、磬云山国家地质公园、现代农业博览园等六个国家 4A 级、5A 级景区。2016 年 11 月被农业部评为“全国休闲农业和乡村旅游示范县”。文旅产业的知名度、美誉度，吸引力和辐射力显著提升。

灵璧环境优美。围绕“改造老城、建设新城、水润灵城”，不断完善城市总体规划，规划 3 平方公里滨河新区，加快滨河绿色走廊建设，开启跨河发展新时代。大力开展政务公开，全面推进“互联网+政务服务”，透明度指数位列《中国政府透明度指数报告（2017）》县级政府第 9 名。深入开展“四送一服”双千工程，创优“四最”营商环境，被评为中国最具投资价值县和徽商最佳投资区域。

3.2.2 地形地貌

灵璧县地貌特征为"大平小不平"。南部沱河、新汴河流域地势低平。北部安河流域和中部濉河流域地势稍高，地形微坡。老汪湖、禅堂湖和杨疃湖等处因多次河流改道，形成碟形洼地。古汴河堤两侧为带状高岭。县境西南部、中部和北部零星分布着岛状残丘。

1、地势

灵璧县地势低平，地形北高南低，呈西北东南倾斜。地面坡度较小，坡降比为 1：7300—1：10000。海拔高度一般多在 20 米左右。西北最高，海拔高程为 27 米；东南部最低，海拔高程为 18.5 米，南北高程差为 9 米。

2、地形

河间平原：分布于县南古汴河堤以南、南沱河以北的广大地域，属剥蚀古堆积型地形，为第四系全新统中段剥蚀构造，系南沱河、北沱河和古汴河冲积平原。其坡降比以 1：10000 左右向东南倾斜，高差 2 米左右。地面较平坦，沿河一带受近代黄河沉积物影响明显，河间地域受沉积物影响较小，沿河地势较高，河间地势低平，且缓倾微凹多洼地，该地因地表水和地下水分布状况不同，近河高地、河间洼地以及两者过渡处的缓坡地上分别发育着不同土壤。

汴河高滩：分布于灵璧县中部古汴堤（今宿州至泗县公路）两侧。属泛滥堆积型地形，为古汴河泛滥堆积之亚粘土和粉砂构造。高滩宽度约 1 千米，高出河间平原 1—2 米，呈带状高岭形。古汴河堤宽约 0.5—1.5 千米，高出周围 1—3 米，当时能阻断北部黄河水南犯。南宋以后因黄河水夺汴入淮，汴河因此溃决频繁。又因地势东南倾斜，溃水直奔东南，形成了许多与汴堤垂直的微偏东南方向的指状土岭，俗称"老龙"，计有 21 条。

黄泛平原：分布于县城和古汴河以北的广大区域。属泛滥堆积

型地形。为黄泛堆积之远河相亚砂土构造。其方向为西北东南向，沉积物自西北向东南逐渐变薄。由于河道缺口位置多变，又因受紧砂漫淤的沉积规律影响，致使土壤质地的水平分布和垂直分布发生有规律的变化，自北向南沉积着砂土、砂礓土、中壤土、重壤土和轻粘土。这些沉积物，破坏了原有水系，导致区内排泄不畅，形成多处洼地，造成土壤盐碱化。

山地：分布在灵璧县西南、中部和北部。其坡度各不相同，陡峭部分比降约为 1/10—1/20；平缓部分比降约为 1/50—1/80。全部山地呈东北西南向。山麓斜坡地段，广泛发育着裙状斜坡面，向山外倾斜，坡度为 2—5 度，系剥蚀堆积形地形，由第四系上更新统、中更新统粘土层构成，俗称"坡地"。其面积起伏不平，连同山体面积为 28.2 万亩，占全县总面积的 9.2%。

3.2.3 气候

灵璧县上空大气环流具有明显的季风性质，气候受其影响较大。冬季（12 月至次年 2 月），强大干冷的蒙古高压和西伯利亚寒冷空气不断南侵，境内盛吹西北风和偏北风，气候干燥、寒冷、降水少。夏季（6—8 月）多吹偏南风和东南风，气温高，降水量大且集中。秋季（9—11 月），太平洋副热带高压南撤，西伯利亚、蒙古高压不断发展和增强南下，气压开始上升，气温逐渐下降，雨量也有所减少。春季（3—5 月），西伯利亚、蒙古高压开始减弱，副热带高压增强，天气冷暖变化无常。

3.2.4 社会经济发展条件

2020 年灵璧县全年地区生产总值（GDP）289.05 亿元，按可比价格计算，增长 3.4%。其中：第一产业增加值 62.95 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 67.83 亿元，增长 5.2%；第三产业增加值 158.27 亿元，增长 2.8%。三次产业结构比为 21.8:23.4:54.8。

3.3 棚户区改造安置条件

近年来，灵璧县房屋征收拆迁和棚户区改造进展迅速，截止 2021 年 9 月份，灵璧县共开工建设安置房 35 个项目，24095 套，计 305 万平方米。其中 2020 年新建完工安置房 3756 套；2021 年在建安置房项目 13 个、11264 套，约 135 万平方米；谋划项目 4 个、5500 套，约 70 万平方米。

目前，庆丰家园、康乐家园安置房已交付使用；丽景花园 D 区即将交付使用；今年还要集中交付使用的有钟灵毓秀、金色名郡、19#地块三期、丽景花园 A 区、博乐家园、中安城市广场二期、向阳农民集中居住区以及 JG3#地块的 10、11、12、14、16、17 号楼等安置房，全面完成 2021 年度竣工交付安置房 4000 套目标任务，力争达到 7000 套以上。2022 年计划交付龙車山世纪城、25#、徐杨棚改安置区、南姚棚改安置区、JG1#安置区等地块安置房。

本项目拆迁住户拟安置于尚东中央花园，尚东中央花园位于灵璧县建设中路西侧，西太平街东侧，环城北路南侧，阎河路北侧规划用地面积为 81947.2 平方米，总建筑面积为 202013 平方米，规划

建设住宅 1187 套，计划于 2024 年初交付使用，项目安置条件良好。

第四章 项目工程方案

4.1 征迁工程方案

4.1.1 棚户区征迁规模

本次棚户区改造占地面积约255亩，拆迁户数712户，拆迁改造面积9万平方米。

4.1.2 旧房拆除方案

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

1、施工准备

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

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

（3）明确周围环境、场地、道路、水电设备管道、房屋情况等。

（4）首先切断影响安全施工的各种管线，确认安全后方可进行下一步施工。

（5）疏通运输道路，接通施工中临时用水、电源。

（6）向周围群众出示安民告示，在施工危险区域设置警戒标志。

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

（8)施工影响范围内的建筑物和有关管线的保护应符合下列要求：

1）相邻建、构筑物应事先检查，采取必要的技术措施，并实施全过程动态管理；

2）相邻管线必须经管线管理单位采取管线切断、移位或其他保护措施；

3)开工前查看施工现场是否存在高压架空线,施工的机械设备、设施在作业时，必须与高压架空线保持安全距离。

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

2、人工拆除方案

（1）拆除对象。砖木结构平房。

（2）拆除顺序。瓦—板—椽子—檩条—屋架—砖墙（或木柱）

—基础。

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

3、人工与机械相结合的方案

（1）拆除对象：混合结构多层楼房。

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

（3）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。

4、工程施工方案

本项目可根据具体情况，对普通居民住宅可采用人工与机械相结合的拆除方案。

（1）施工顺序

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

2）屋檐、雨棚等在拆除施工中容易失稳的外挑构件，先予拆除。

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

4）建筑的承重梁、柱，应在其所承载的全部构件拆除后，再进行拆除。

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

（2）留设作业通道

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

（3）楼板（包括平屋面）拆除

本项目拆迁过程中楼板的拆除需符合以下要求：

（1）现浇钢筋混凝土楼板应采用粉碎性拆除；

（2)楼板捶击粉碎后应暂时保留其钢筋网，待切割放梁前割除；

（3）预制板的拆除直接采取破碎拆除。

（4）梁拆除

按照先次梁、后梁的顺序，应将梁的两端用加长臂液压剪各凿一条宽 0.1m 的切割缝，先剪断一端钢筋（先下层，后上层），使

次梁一端自然向另一端倾拆后。再剪断另一端钢筋（先上层，后下层），将梁放到下层板面破碎。

（5）墙体拆除

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

（6）立柱拆除

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

（7）拆除降尘

现场主要利用水车进行洒水降尘，以拆除无明显扬尘，地面无积水为好。对各处拆除废渣要集中堆积、洒水，或用网遮盖防止扬尘，待运。

（8）钢材处理

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

4.1.3 建筑垃圾利用方案

本项目拆迁改造面积 9 万平方米，将会产生大量的建筑垃圾，主要包括有砖头、金属、木材塑料、石块、细沙以及有机物等多种成分。

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

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

4.2 安置方式及方案

政府主导、市场运作是棚户区改造的基本模式。通过政府主导拆迁，取得土地收益支付改造成本。通过市场化运作，筹集改造资金。这种有效灵活的资金运作模式，有利于各种资源的整合，有利于政府的组织优势与开发商融资优势的充分发挥，可以大大加快棚

户区改造速度，保证改造顺利实施。考虑到居民生活习惯和意愿，经调查研究确定，本次灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期安置方式为新建安置房，安置面积为拆迁面积的 1.2 倍，即安置建筑面积约 10.8 万平方米。

本项目拆迁住户拟安置于尚东中央花园，尚东中央花园位于灵璧县建设中路西侧，西太平街东侧，环城北路南侧，阎河路北侧规划用地面积为 81947.2 平方米，总建筑面积为 202013 平方米，规划建设住宅 1187 套，计划于 2024 年初交付使用。

4.3 土地供应方案

本项目拟对灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期进行拆迁改造，拆迁棚户区总占地面积 255 亩，项目改造完成后，扣除安置房建设用地 81 亩，预计可腾出土地约 174 亩。根据《灵璧县城市总体规划（2011-2030）》，本项目改造涉及的棚户区地块为商住用地，本次项目通过征收、平整、归并整理后，根据社会发展、城市规划和供地计划，有计划地将土地进行出让。出让方式上采用市场化程度较高的招标、拍卖和挂牌方式。

第五章　环境保护

5.1 环境保护设施的设计依据和原则

根据《中华人民共和国环境保护法》以及《建设项目环境保护管理办法》的要求，本项目在建设过程中和项目建成运行后，要严格按照国家有关环境保护的法律、法规和标准贯彻执行。遵循“三同时”的原则，对项目产生的污染源、污染物进行控制和治理。

5.2 环境保护标准

1、《中华人民共和国环境保护法》；

2、《中华人民共和国水污染防治法》；

3、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；

4、《建设项目环境保护管理办法》；

5、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；

6、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；

7、《 声环境质量标准》（GB3096-2008）

8、《社会生活环境噪声标准》（GB22337-2008）；

9、《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）；

10、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）。

5.3 项目环境影响分析

5.3.1 建设期环境分析

本次项目主要内容为棚户区拆迁，建设期主要在旧房拆除和土

地平整过程中对环境产生影响。

1、固废污染

施工期固体废物包括工期间施工人员的生活垃圾，施工过程中丢弃的损毁包装袋、废建材等建筑施工垃圾。

2、粉尘污染

在项目施工阶段，要拆建筑物，进行平整土地、挖土填方等，在各过程中都存在着扬尘的污染，尤其是久旱无雨的大风天气，扬尘污染较为突出。

3、噪声污染

本工程的噪声污染主要是施工机械，如挖掘机、运输车辆、打桩机的噪声，对噪声可通过控制施工操作时间减轻对周围环境的影响。

4、废水

废水来源：施工期产生的废水包括施工人员的生活污水和施工本身产生的废水。施工废水主要包括建筑拆迁阶段雨水径流及各种车辆冲洗水。

5、施工期的其他影响

施工期除了上述对环境的影响外，还有一些其他影响，主要有施工期对市容、市貌的影响；施工车辆增加对交通的影响等。

施工现场免不了有一些施工垃圾、建材堆放，施工车辆由于过载而造成泥土沿路酒落的现象。

另一方面，由于工程施工的需要，会在一定时期内增加大量的施工车辆，引起某些路段车流量的增加，减缓行车速度，从而导致汽车尾气排放量的增加，对环境造成影响。

5.3.2 项目建成后主要环境分析

项目棚户区地块改造完成后，地块性质主要为商住用地，基本无工艺废气和生产废水排放，因此污染源分析主要是居民燃料燃烧废气、生活污水和生活垃圾。

1、废水：居民生活用水。

2、废气：机动车废气及居民厨房油烟排放废气；

3、噪声：主要是商业功能区音响和设备机组等设备噪声强度在85~92dB（A）左右。因此经维护结构和玻璃窗隔声后，对外环境基本不产生干扰影响。

4、固体废弃物：居民生活垃圾。

5.4 环境保护措施

5.4.1 水污染防治措施

1、项目建设期污染防治措施

施工产生的泥浆或含有砂石的工程废水，未经沉淀不得排放。本项目施工过程中产生的工程废水经过沉淀池采取澄清措施后，上清液部分排入地下排水管，沉淀下的泥浆和固体废弃物，应与建筑渣土一起处置，不得倒入生活垃圾中。

2、建成后污染防治措施

项目建成后废水主要为生活污水，采用雨污分流制排水。生活污水经化粪池处理后送至污水处理厂处理达标排放。

5.4.2 大气污染防治措施

1、项目建设期污染防治措施

建设期间，拆除的建筑材料的堆放应定点、定位，并采取防尘措施，设置挡风板；施工期间尽量选用烟气量较少的内燃机械和车辆，减少尾气污染，施工道路经常保持清洁，湿润，以减少汽车轮胎与路面接触而引起的扬尘污染，同时车辆应限速行驶；工地上所有裸露地面应经常洒水，使其保持一定湿度，这样，在行车或刮风时不致形成大量扬土；施工现场道路上的泥尘量一般很大，进出施工现场车辆在进出口用水将车轮冲洗，同时要求运输车辆在进出施工现场时减慢行驶速度，以缓解施工扬尘污染影响。

2、建成后污染防治措施

大气污染主要为机动车废气排放，对环境空气及人员基本不造成影响。

5.4.3 噪声污染防治措施

1、项目建设期污染防治措施

（1）施工机械设备的选用

施工单位应首先选用低噪声的机械设备，或选用做过降噪技术处理和改装的施工机械设备，如拖拉机、卡车等均须安装好尾气排放消声器；并应经常维修保养，使施工机械设备保持正常运转；同

时，定期检验机械设备的噪声声级，以便有效地缩小施工期的噪声影响范围。

（2）施工机械的安置区域

施工机械设备的安设位置应充分利用现有及正在施工的建筑物对噪声的衰减作用，以增加声源的自然衰减量，减少对环境的影响。

（3）减少作业噪声

施工部门应统筹安排好施工时间，根据施工作业各阶段的具体情况，尽量避免高噪声机械设备集中使用或几台声功率相同的设备同时、同点作业，以减少作业时的噪声声级。

（4）减少施工交通噪声

施工场地应保持道路通畅，控制运输车辆的车速，减少车辆鸣笛产生的噪声对环境的影响。

（5）施工时间的安排

对铲土机、吊车、重型卡车等高噪声设备应控制施工时间。产生高噪声的机械设备也应尽量集中在白天施工，其他施工作业均应根据施工现场周围噪声敏感点具体情况安排在早6时至晚10时之间进行，以缩短噪声影响周期，减少对周围环境的影响。

2、建成后污染防治措施

在设计中对产生噪声的部位采取消音、减震、围护隔音等措施，经处理后，对周围的环境影响较小。

5.4.4 固体废弃物污染防治措施

1、项目建设期污染防治措施

施工期的固体废物主要包括建筑垃圾和施工队伍产生的生活垃圾。早期建筑垃圾和工程渣土可作为低矮地面的回填土，不存在处置问题；后期建筑垃圾应按宿州市及灵璧县关于建筑垃圾和工程渣土的有关文件精神处理。

施工队伍驻扎现场应设置专门生活垃圾箱和垃圾桶，建筑垃圾要与生活垃圾分开收集，不准将建筑垃圾及渣土倒入生活垃圾桶，生活垃圾由环卫部门来收集，统一处置，不允许随意抛弃。

2、建成后污染防治措施

对于居民生活产生的废弃物，由垃圾处理站统一处理，对周围环境影响小。

上述的废弃物、废气、废水、废渣及噪声经治理后，各种污染物处理后均能达到排放指标，均不会对周围环境造成不良影响。

5.5 环境效益评价和预测

综上所述，项目建设地环境保护方案采用的环境保护设施、设备等，符合国家、安徽省、宿州市及灵璧县有关环境保护的要求，项目建成后不会造成环境污染。

因此，本项目的环保措施技术上是可行的。可以预计，本项目对周围环境不会造成污染，不会破坏生态平衡。

第六章　水土保持

6.1 方案编制的目的和意义

为了贯彻落实《中华人民共和国水土保持法》，解决好开发建设项目与生态环境保护的关系，防治项目建设引起的水土流失，特编制本工程水土保持方案。该方案的编制与实施将对棚户区改造工程建设的顺利进行和安全运行，更好地发挥其经济效益、生态效益和社会效益，保护和改善棚户区改造工程范围内生态环境都具有十分重要的意义。

6.2 方案编制的指导思想

方案编制贯彻预防为主，防治结合，因地制宜，因害设防的指导思想，在广泛收集有关资料的基础上，充分利用已有的水土保持治理经验，科研成果，根据善棚户区改造工程建设的特点、建设时序及施工工艺，通过实地考察、勘测和调查，分析评价主体工程中具有水土保持功能的措施、部位及具体环节，预测工程建设中可能造成的水土流失的数量和危害，明确方案编制的重点。然后按照开发建设项目水土保持方案编制的有关规范要求，采用点、线、面相结合，工程措施与植物措施相结合，预防保护与治理相结合，全面治理与重点治理相结合的方法，科学地进行防治分区和防治措施布局，优选单项措施类型，建立一个与主体工程相衔接，功能完善、效果显著、经济合理的水土保持防治体系，从而达到控制水土流失，

保障善棚户区改造工程安全高效运行与周边生态环境协调发展的目的。

6.3 编制依据

6.3.1 法律法规规章及规范性文件

本报告编制的法律法规、规定等依据主要有：

（1）《中华人民共和国水土保持法》（中华人民共和国主席令[1991]49号，2010年12月25日修订通过，2011年3月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国环境保护法》（1989.12, 2014年4月24日修订通过， 2015年1月1日施行）；

（3）《建设项目环境保护管理条例》（国务院[1998]253号令）；

（4）《中华人民共和国水土保持法实施条例》（国务院[1993]120号，2011年1月8日修订）；

（5）《开发建设项目水土保持方案管理办法》（水土保持[1994]513号）；

（6）《国务院关于加强水土保持工作的通知》（国发[1993]5号文）；

（7）《开发建设项目水土保持方案编报审批管理规定》（1995年5月30日水利部令第5号发布，2005年7月8日以水利部令第24号修订）；

（8）《中华人民共和国河道管理条例》（国务院令1988.6，2011年1月8日修订）；

6.3.2 技术规范与标准

（1）《水土保持综合治理技术规范》（GB/T16453.1～16453.6—2008）；

（2）《水土保持综合治理效益计算方法》（GB/T15774—2008）；

（3）《开发建设项目水土保持方案技术规范》（GB50433—2008）；

（4）《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190—2007）；

（5）《堤防工程技术标准》（GB50286—2013）；

（6）《水利水电工程等级划分及洪水标准》（SL252—2000）；

（7）《水土保持监测技术规程》（SL277—2002）；

（8）其他相关技术标准、规程规范。

6.4 方案编制的原则

1、水土保持方案编制应符合国家对水土保持、环境保护的总体要求。遵循“谁开发谁保护，谁造成水土流失谁负责治理”的原则。

2、认真贯彻落实“三同时”制度。水土保持方案是主体工程总体设计的组成部分，并为主体工程服务，水土保持设施建设必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

3、水土保持措施应与主体工程实际相结合的原则。在设计中二者保持一致、协调，充分利用主体工程已有的具有水土保持功能的设施，避免重复设计。

4、重点突出和综合防治相结合的原则。坚持实事求是，因地制

宜，因害设防，合理确定水土流失防治责任范围。遵循全面治理与重点治理相结合、防治与监督相结合的设计思路，合理布设各项防治措施，使水土保持方案具有较强的针对性和可操作性。

5、坚持环境效益和社会效益为主的原则。

6、防治兼顾原则。在建设过程中保护水土资源，减少对植被的破坏，施工期以防为主，严格控制施工现场。防止人为践踏和车辆碾压等人为活动对原地貌的扰动和破坏。

6.5 方案实现目标

本水土保持方案编制的总体目标，使项目建设区水土流失治理程度达到 90%以上，扰动土地治理率 90%以上，植被恢复指数达到 85%以上，植被覆盖度达到 15%以上。区域内的水土流失治理程度明显提高，土壤侵蚀程度显著降低，使土壤侵蚀模数比原地貌侵蚀模数减小，土壤侵蚀模数控制在 300-500t/k ㎡.a 以内，减轻水土流失对项目周边环境的危害和影响。

6.6 主体工程中具有水土保持功能的措施评价

主体工程中的防护工程在保障主体工程安全和改善生态环境的同时，也具备一定的水土保持功能，从水土保持的角度进行分析，具体有以下几方面：

第一、棚户区改造工程将会产生大量的建筑垃圾，主要包括有砖头、金属、木材塑料、石块、细沙以及有机物等多种成分吗，本

项目产生的建筑垃圾建议委托给具有建筑垃圾再生利用资质的企业进行回收再利用，尽可能减少弃土弃渣量的排放。

第二、主体工程在选临时道路上全部利用现状道路。

综上所述，对主体工程中具有水土保持功能的措施进行评价分析：

第一、主体工程建筑物拆除充分考虑了建筑垃圾综合利用，该措施不仅避免了资源的浪费，保护环境，也将会产生一定的经济效益。

第二、新设临时道路较少，减少了临时占地，从而减少了新增水土流失的面积。

上述主体工程中已有的具有水土保持功能的措施，对棚户区改造工程基础稳定安全运行和防治水土流失具有一定积极的作用。

第七章　劳动安全卫生

7.1 设计依据

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，根据 1997 年 1 月 1 日原劳动部 3 号文《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》的精神要求编制本节内容。

7.2 主要隐患及危害性分析

本项目主要涉及征迁工作，施工区域内通风，采光条件好，四邻状况对于本工程的安全卫生工作没有有害影响。建筑施工场所危险源主要是工程拆除过程中因误操作、防护不足等，发生人员伤亡、建筑及设施损坏等。

7.3 劳动安全保护措施

7.3.1 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，确认拆除物是否用加固，做到安全无隐患。

7.3.2 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。

7.3.3 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。

7.3.4 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。在无特殊情况和需要时，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立设稳妥的作业平台架后才可进行作业，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，绝不允许先拆两面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，以避免出现结构袭断的危险；

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。

7.3.5 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，不要混杂在与一般物料的存放，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，征迁工程要和建筑工程的施工相互衔接好。征迁场地在全部清理出场料后，再按照施工要求进行新的工

程建筑。

第八章　节能

8.1 用能标准和节能规范

1、法律依据

（1）《中华人民共和国节约能源法》（2016 年修正）；

（2）《中华人民共和国清洁生产促进法》（2016 年 5 月修订）；

（3）《中华人民共和国电力法》（2015 年修正）；

（4）《中华人民共和国建筑法》（2011 年 7 月 1 日施行）。

2、法规、规章及规范性文件依据

（1）《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28 号）；

（2）《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》（国发[2007]15 号）；

（3）《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发改委令[2016]第 44 号）；

（4）《安徽省人民政府关于加强节能工作的实施意见》（皖政[2006]117 号）；

（5）《安徽省节约能源条例》。

8.2 能耗分析

本项目能源消耗主要为对棚户区建筑拆除过程中的机械设备运作时产生的能源消耗。本次棚户区改造占地面积约 255 亩，拆迁户数 712 户，拆迁改造面积 9 万平方米。

1、耗电量计算

结合同类项目，建筑拆除电消耗约为 0.1kwh/平方米，则项目耗电量为：9×0.1=0.9 万 kwh

2、柴油消耗量计算

结合同类项目，建筑拆除柴油消耗约为 0.1kg/平方米，则项目耗电量为：9×10000×0.1=9000kg

3、水消耗量计算

结合同类项目，建筑拆除水消耗约为 0.02t/平方米,则项目耗电量为：9×10000×0.02=1800t

综上，本项目年能耗当量值为 14.68tce。详见表 8-1。

表 8-1：项目年综合能耗表

能源种类	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（tce）
电（当量值）	0.9 万 kWh	0.1229kgce/kWh	1.11
柴油	9000kg	1.457kgce/kg	13.11
水	1800t	0.2571kgce/t	0.46
合计			14.68

8.3 节能措施

本项目在工程施工中要注意节能方面的要求，在目前能源越来越紧张的大环境下，推广符合国家节约资源和可持续发展要求的施工方法、施工机械及建筑材料和产品。

1、机械设备和机具的节能

（1）对施工设备和机具的选择，在满足施工要求的基础上，选择国家和行业推荐的节能、节电环保型施工设备和机具，禁止使用不合格的临时设备，选择应用变频技术的节能施工设备、高效节能电动机械机具、逆变式电焊机、节能高效手持式电动工具等，尽量不使用能耗较大、超过施工需要的大型施工设备和机具，选择功率与符合匹配的机械设备和机具，避免大功率施工机械设备和机具长时间低负荷运行。

（2）在机械设备和机具使用时，建立施工设备机械的管理制度，对机械和机具的用电、用油进行计量。在可能的情况下使用节能型油料添加剂，并考虑油料的回收利用。建立机械设备和机具的使用档案，进行按时定期保养、保修、检验，使机械设备和机具保持低耗高效状态。

（3）合理安排作业面的施工时间，减少作业区机械和机具数量，充分利用相邻作业区的机械和机具，合理安排工序，提高各种机械设备和机具的使用率和满载率，降低机械设备和机具的单位耗能。对能源消耗量相对较大的施工工艺制定专项节能降低措施，以责任方式贯彻落实，进行定期检查和考核，提出改进措施，以提高绿色施工中机械和机具能耗使用效率。

2、施工现场办公活动的节能

（1）在设计和建设施工现场临时设施时，应充分利用场地的自然条件，合理布置。包括对办公和生产生活措施的建设材料和建设

方式、临时措施的朝向和体形、历史设施的间距等进行节能设计、对设施的窗墙比、遮阳方式、能源供应进行节能设计，以获取良好的日照、通风和采光效果，冬季利用充分日照，避开当地主主要风向，夏季则充分利用自然通风。

（2）采用节能材料和墙体，使用隔热性能较好的屋面材料。要合理设计和布置临时用电线路，优先选用节能电器和节能工具，采用自动控制装置，如声控、光控等节能设备。临时设施中采暖通风设备，如空调、电扇。应当合理配置数量。

（3）施工现场办公和生产活动中，必须建立能耗管理机制，规定用能指标。采暖通风等办公生活设备，应根据需要规定使用时间和使用方式，制定具体操作规程、监测能耗利用效率，进行定期检查和指导，减少能耗。

3、施工组织节能

施工组织的设计对节能的影响很大，需要综合考虑施工机械设备机具的选用，施工工艺和工序的设计和实施管理。因此，施工组织的节能应该在上述专项节能措施的基础上系统设计。判断施工组织中的节能设计是否能够有效执行，满足绿色设计要求，可通过两种方式进行检查：

（1)直接检查建筑机械设备和机具等的能源消耗性能和节能参数是否能够符合相关标准规范要求和管理部门推荐和淘汰规定。

（2）在安排施工工序、工作面时，需要考虑减少作业区域的机

具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施工工艺时，应优先考虑耗用电能或其他能耗较少的施工工艺。避免使用额定功率远大于使用功率的机械设备和机具，禁止出现长时间低负荷使用机械设备和机具现象。工程项目施工过程应实施严格的用电计量管理制度，制定详尽的操作规程，按期建成、监测能耗利用效率，严格控制施工阶段的能源消耗。施工过程使用的 220V/380V 单相用电机械设备和机具，在接入 220V/380V 三相供电系统时，需要考虑使用三相平衡。

8.4 节能效果

本项目从设计到施工都将严格执行国家有关节能规定，项目在用电、用水等方面也将严格执行相关节能标准和规定，并采取相应的节能措施。因此，满足节能相关的规定。

第九章　项目管理与进度计划

9.1 项目组织管理

灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期由于时间紧、任务重、工作量大，为便于加强领导，协调工作，确保项目的顺利实施，在灵璧县住房和城乡建设局统筹组织、协调下，各职能部门充分配合，实施项目具体工作。

9.2 进度计划

本项目建设期为2年，即2021年12月~2023年11月。

1、前期准备期

认真研究部署，按照要求，编制切实可行的灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期规划方案，包括搬迁补偿和投资估算及资金筹措方案等，积极做好工程实施的各项前期准备工作。

2、申报审批期

向市政府提出申请，说明工程的可行性分析、相关条件具备情况、组织领导机构建立情况等，并上报工程规划和年度实施方案。

3、实施期

根据工程规模及实际情况，计划于2022年3月开始，至2023年10月底完成。

4、竣工验收期

工程自检合格后，申请上级主管部门组织验收。

表 9-1：项目实施进度计划表

实施进度（年月） 工作内容	2021 年		2022 年					2023 年					
	11	12	1	2	3	……	12	1	……	8	9	10	11
完成项目前期准备工作													
申报审批期													
项目实施阶段													
竣工验收阶段													

第十章　工程招投标

10.1 招投标概述

10.1.1 概述

根据《中华人民共和国招投标法》，本项目的实施必须实行招标。依据《必须招标的工程项目规定》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号)，为规范项目实施，降低工程成本，确保工程质量，本项目建设工程的实施采取招标办法进行。项目招标的范围、组织形式、招标方式等有关招标事项按照国家相关规定执行。

10.1.2 招标

政府投资或者事业单位使用自有资金投资的工程建设项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须进行招标：

（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工 程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款 规定标准的，必须招标。

10.2 招标方案

1、公开招标

公开招标又称无限竞争性招标。是指招标单位通过报刊、广播、电视等新闻媒体发布招标广告，凡具备相应资质，符合招标条件的单位不受地域和行业限制均可以申请投标。

这种招标方式的优点是，业主可以在较广的范围内选择承包实施单位，投标竞争激烈，因此有利于将工程项目的建设任务交予可靠的承包商实施，并取得有竞争性的报价。但其缺点是，由于申请投标人的数量多，一般要设置资格预审程序，而且评标的工作量也较大，因此招标的时间长、费用高。因此通常大型工程项目的施工采用公开招标方式选择实施单位，尤其是使用世界银行、亚洲开发银行等国际金融机构贷款建设的工程项目。都必须按照规定通过国际或国内公开招标的方式选择承包商。

2、邀请招标

邀请招标亦称有限竞争性招标，是指业主向预先选择的若干家具备相应资质、符合投标条件的单位发出邀请函，将招标工程的情况、工作范围和实施条件等做出简要说明，邀请他们参加投标竞争。被邀请单位同意参加投标后，从招标单位获取招标文件，并按规定要求进行投标报价。

邀请投标对象是项目法人对资质信誉、技术水平、过去承担过类似工程的实践经验、管理能力等方面比较了解，信任其有能力完

成所委托任务的单位。同时，为了鼓励投标的竞争性，邀请对象的数目以不少于 3 家为宜。与公开招标比较，邀请招标的优点是简化了招标程序，不需要发布招标广告和设置资格预审程序，因此可节约招标费用和缩短招标时间，而且由于对投标人以往的业绩和履约能力比较了解，减少了合同履行过程中承包方违约的风险。尽管不设置资格预审程序，为了体现投标人资质能力，投标人需在投标书内报送表明其资质能力的有关证明材料，作为评标时的评审内容之一。邀请招标的缺点是，投标竞争的激烈程度相对较差，有可能提高中标的合同价。另外在邀请对象中也有可能排除了某些在技术上或报价上有竞争力的实施单位。

3、建议招标方式

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 10-1：项目招标情况一览表

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	√			√	√			
设备	√			√	√			

重要材料	√			√	√			
其他	√			√	√			

第十一章　投资估算与资金筹措

11.1 投资估算依据及说明

11.1.1 估算范围

本项目估算范围为灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期的安置房建设费用、征迁补偿费用（包括装潢及附属设施补偿费、搬迁补助费、过渡费等），房屋拆除费用，预备费，建设期专项债利息。

11.1.2 投资估算依据

1、工程量根据方案设计估算；

2、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3、国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）。

4、《宿州市人民政府关于调整宿州市被征土地青苗及地上附着物补偿标准的通知》宿政秘〔2020〕50 号。

5、相关税费按国家及宿州市、灵璧县有关规定计算。

6、项目业主提供的相关资料。

11.1.3 估算标准

1、参照《宿州市人民政府关于调整宿州市被征土地青苗及地上附着物补偿标准的通知》宿政秘〔2020〕50 号、《灵璧县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》及《灵璧县房屋征收装潢及附属物补偿补助暂行标准》，装潢及附属设施补偿费为200元/平方米，搬迁

补助费 5 元/平方米，过渡费6元/平方米·月，过渡费按24 个月计算。

2、房屋拆除费用根据灵璧县当前市场价格（包括房屋拆除、废弃建筑物清理、场地整平等）以 100 元/平方米计算。

3、基本预备费：按工程费用和工程建设其他费用之和 5%计取，不计涨价预备费；

4、建设期利率：期限 5 年，分期发行，建设期利率按 3.7%估算，每年计息，到期一次性还本。

11.2 项目估算总投资

本项目总投资为42700.00 万元，其中：安置房建设费用 34229.48 万元，征迁补偿费用（装潢及附属设施补偿费、搬迁补助费、临时安置费等）3141.00 万元，房屋拆迁实施费用 900.00 万元，预备费 1913.52 万元，建设期专项债利息 2516.00 万元。具体详见下表 11-1。

表 11-1：总投资估算表

序号	项目名称	单位	数量	估算投资（万元）	备注
一	**工程建设费用**			**37370.48**	
1.1	安置房建设费用	万㎡	10.8	34229.48	含土地费
1.2	征迁补偿费用	万㎡	9	3141.00	装潢及附属设施补偿费为200元/平方米，搬迁补助费5元/平方米，过渡费6元/平方米·月，安置期以24个月计算
二	房屋拆迁实施费	万㎡	9	900.00	
三	基本预备费			1913.52	一+二*5%
四	建设期利息			2516.00	
五	**总投资**			**42700.00**	

11.3 资金筹措方案

本项目总投资估算 42700.00 万元，所需资金单位自筹 8700.00 万元（占总投资的 20.37%），发行政府棚户区改造专项债券 34000.00 万元（占总投资的 79.63%）。其中：本次申请专项债发行限额为 2000.00 万元，205000.00 万元缺口考虑后期继续发债。

第十二章　效益分析

12.1 评价说明

本项目的收益只有项目拆迁改造中集约的土地出让收入，项目是一项民生工程，故项目只做相关费用平衡计算，不做具体经济效益分析。

12.2 预期收益

12.2.1 基本假设条件及依据

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期收入来源为腾出土地挂牌交易产生的现金流入。相应土地全部位于灵璧县灵城镇，本次棚户区改造占地面积约 255 亩，项目改造完成后，扣除安置房建设用地 81 亩，预计可腾出土地约 174 亩，基准地价参考灵璧县近期土地出让价格。

灵璧县 2020 年至 2022 年生产总值（GDP）同比增速按可比价计算分别为 3.4%、11%和 4.8%，近三年平均增速为 6.40%，2022 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测为 8%。出于谨慎性考虑，本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 2020 年至 2022 年灵璧县 GDP 同比增速平均值 6.40%估算。

12.2.2 土地出让价格预测

1、土地市场情况

灵璧县近期拟出让地块临近或情况相近宗地出让情况：

表 12-1：拟出让地块临近或情况相近宗地出让信息

序号	土地编号	地块地址	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	土地用途	出让日期
1	原水晶产业园南区地块 1	龙山大道南侧、迎宾大道东侧	46,352.60	19,468.29	商业、住宅	2021/3/12
2	原水晶产业园南区地块 2	谷河路北迎宾大道东侧	45,135.55	18,957.12	商业、住宅	2021/3/12
3	原水晶产业园南区地块 3	金龙山路西龙山大道南侧	21,417.79	8,995.56	商业、住宅	2021/3/12
均 价		4200.04 元/㎡				

2、土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对宿州市棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1）2022 年土地出让价格

表 12-2：灵璧县棚户区改造项目土地价格预测表

地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测 2023 年土地单价(元/平米)
灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期	宿州市	灵璧县	6.40%	商业、住宅	116000	4200.04	1.10	4620.04

2）2022-2028 年土地出让价格预测

表 12-3：土地出让价格预测

单位：元/平米

地块	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期	商住	4200.04	4,620.04	4,915.72	5,230.33	5,565.07	5,921.23	6,300.19

12.2.3 土地出让收入预测

本项目改造完成后预计可腾出土地为 174 亩（约 116000 ㎡），根据项目发债还款计划，假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自 2027 年开始土地挂牌交易，2027 年出让拟出让土地面积的 30%，2028 年出让拟出让土地面积的 70%。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测，项目改造完成后预计可腾出土地出让收入情况如下表所示：

表 12-4：土地收入预测

地块	2027 年	2028 年	合计（万元）
灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期	20,605.88	51,157.54	71,763.42

12.3 相关税费

（1）增值税金及附加

本项目是棚户区拆迁改造工程，属于民生工程。按照《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号）规定，对城市棚户区改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等实行税收减免政策。本项目不提取法定盈余公积金与公益金。

（2）企业所得税

项目土地出让收入该地段收入为政府通过招拍挂的方式出让取得的国有土地使用权取得的收入，用于地方民生工程建设，此不计取所得税。

12.4 土地出让收益预测

本项目成本费用包括土地出让业务费及项目土地出让收入专项资金。

1、土地出让业务费

根据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综[2006]68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。本项目债券存续期土地出让总收入为 71,763.42 万元，土地出让业务费共计 1,435.27 万元。

2、国有土地收益基金

根据市财政局根据国家和省、市政府有关规定，按缴入市财政国库的土地出让总价款中计提 4%。本项目债券存续期土地出让总收入为 71,763.42 万元，土地出让计提国有土地收益基金共计 2,870.54 万元。

3、农业土地开发资金

依据民政部《中华人民共和国行政区划简册 2004》，灵璧县土地出让平均纯收益等别为十四等，土地出让平均纯收益标准为 20 元/㎡。根据市财政局根据国家和省、市政府有关规定，本项目农业土地开发资金按灵璧县土地出让平均纯收益的 20.0%计提。本项目

改造完成后预计可腾出土地为174亩（约116000㎡），土地出让应计提农业土地开发资金46.40万元。

4、城市建设资金

土地出让总价款 5%计提。本项目债券存续期土地出让总收入为71,763.42万元，土地出让计提城市建设资金共计3,588.17万元。

5、教育资金

根据财政部 教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）等文件规定，本项目教育资金暂按土地出让收益 10%计提。本项目债券存续期土地出让总收入为71,763.42万元，土地出让计提教育资金共计6,382.30万元。

6、保障性住房建设资金

根据财政部 住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），本项目保障性住房建设资金暂按土地出让收入 5%计提。本项目债券存续期土地出让总收入为71,763.42万元，土地出让计提保障性住房建设资金共计3,588.17万元。

表12-5：可用于偿债的土地出让收益表

序号	项目	2027年	2028年	合计（万元）
一	土地出让收入合计	20,605.88	51,157.54	71,763.42
1	土地出让收入	20,605.88	51,157.54	71,763.42
2	专项收入			
二	扣除项目合计	5,143.39	12,767.46	17,910.85
1	土地出让业务费：2%	412.12	1,023.15	1,435.27

2	国有土地收益基金：4%	824.24	2,046.30	2,870.54
3	农业土地开发基金：（20 元/㎡*20%）	13.92	32.48	46.40
4	城市建设资金：5%	1,030.29	2,557.88	3,588.17
5	教育资金：土地出让收益*10%	1,832.53	4,549.77	6,382.30
6	保障性住房建设资金：土地出让净收益*5%	1,030.29	2,557.88	3,588.17
三	用于偿债的项目收益合计	15,462.49	38,390.08	53,852.57

12.5 还本付息计划和融资平衡

灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期总投资估算为 42700.00 万元，其中申请政府专项债资金 34000.00 万元，分期发行，2022 年专项债券已发行金额为 11,500.00 万元，发行利率 2.73%，本次拟申请专项债券发行金额为 2,000.00 万元，20500.00 万元缺口考虑后期继续发债。在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。债券存续期内应还本付息情况见下表。

表 12-6：已发行债券还本付息情况

年度	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	当年还本付息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	2.73%		0.00
2023 年	10,000.00	1,500.00		11,500.00	2.73%，2.54%	311.10	311.10
2024 年	11,500.00			11,500.00	2.73%，2.54%	311.10	311.10
2025 年	11,500.00			11,500.00	2.73%，2.54%	311.10	311.10
2026 年	11,500.00			11,500.00	2.73%，2.54%	311.10	311.10
2027 年	11,500.00		10,000.00	1,500.00	2.73%，2.54%	311.10	10,311.10
2028 年	1,500.00		1,500.00	0.00	2.73%，2.54%	0.00	1,500.00
合计		11,500.00	11,500.00			1,555.50	13,055.50

表 12-7：本次拟发行债券还本付息情况

金额单位：万元

年度	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	当年还本付息合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.85%		0.00

年度	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	当年还本付息合计
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2029 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.85%	57.00	2,057.00
合计		2,000.00	2,000.00		-	285.00	2,285.00

表 12-8：后期预计继续发债还本付息情况

金额单位：万元

年度	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	当年还本付息合计
2024 年		20,500.00		20,500.00	2.85%		0.00
2025 年	20,500.00			20,500.00	2.85%	584.25	584.25
2026 年	20,500.00			20,500.00	2.85%	584.25	584.25
2027 年	20,500.00			20,500.00	2.85%	584.25	584.25
2028 年	20,500.00		0.00	20,500.00	2.85%	584.25	584.25
2029 年	20,500.00		20,500.00	0.00	2.85%	584.25	21,084.25
合计		20,500.00	20,500.00			2,921.25	23,421.25

表 12-9 项目总发债金额还本付息情况汇总表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	2.73%		0.00
2023 年	10,000.00	1,500.00		11,500.00	2.54%	311.10	311.10
2024 年	11,500.00	22,500.00		34,000.00	2.85%	952.35	952.35
2025 年	34,000.00			34,000.00	2.85%	952.35	952.35
2026 年	34,000.00			34,000.00	2.85%	952.35	952.35
2027 年	34,000.00		10,000.00	24,000.00	2.85%	952.35	10,952.35
2028 年	24,000.00		1,500.00	22,500.00	2.85%	641.25	2,141.25
2029 年	22,500.00		22,500.00	0.00	2.85%	0.00	22,500.00
		34,000.00	34,000.00			4,761.75	38,761.75

经计算，本项目债券存续期土地挂牌交易收入为 71,763.42 万元，

可用于偿债的收益为53,852.57 万元，债券存续期内应还本付息金额合计约 38,785.00 万元，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.39 倍，项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

表 12-10：项目资金平衡表

年度	贷款本息支付			用于资金平衡项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2023 年		273.00	273.00	
2024 年		957.00	957.00	
2025 年		957.00	957.00	
2026 年		957.00	957.00	
2027 年	10000.00	957.00	10,957.00	15,462.49
2028 年	24000.00	684.00	24,684.00	38,390.08
合计	34000.00	4,785.00	38,785.00	53,852.57
本息覆盖倍数	**1.39**			

第十三章　社会稳定风险评估

13.1 编制依据

1、《中华人民共和国城乡规划法》，2015 年修正版；

2、《中华人民共和国环境保护法》，2016 年修正版；

3、《中华人民共和国土地管理法》，2020 年修正版；

4、《建设工程质量管理条例》，2017 年修正版；

5、《建设项目环境保护管理条例》，2017 年修正版；

6、《建设工程安全生产管理条例》，2004 年实施；

7、《重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》，发改委投资[2012]2492 号；

8、《重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲》（试行），发改办投资[2013]428 号；

9、《安徽省环境保护厅建设项目社会稳定环境风险评估暂行办法》，2011 年颁布；

10、现行其他有关 法律、法规等。

13.2 社会影响效果分析

1、项目对所在区域居民就业和收入的影响

本项目拆迁改造完成后，腾出地块规划性质为商住用地，土地一经挂牌交易，将拉动投资和消费，有利于进一步吸引投资，推动灵璧县经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分市民的就业

问题。

同时，在土地交易后建设施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地居民的收入影响是正面的。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目的建设实施，将提高和改善棚户区居民居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的生活空间，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

3、项目对所在地区不同利益群体的影响

本项目的建设，增加城市积聚力。本项目的开发建设，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其他相关产业的发展，促进各项消费。由于灵璧县拥有较好的区位优势，随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来购物和从事商业经营活动，将推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步地提高灵璧县灵城镇的人口集聚力和承载力，有利于灵璧成长为新型现代化城市。主要直接获益的是灵璧县广大人民群众。

4、项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护。因此影响是正面的。

5、项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风气的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进城市的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。

6、项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本项目的实施将对灵璧县城市总体规划起到示范作用，通过项目的实施，完善了城市基础设施的建设，不仅扩展了城市的发展空间，改善了城市环境和市容景观，同时对提高城市的综合功能，推动灵璧县的城市化进程产生积极的作用。通过以上分析，就本项目的社会影响，评价结果如下：

表 13-1：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	对居民就业和收入影响	灵璧县	正面	
2	对居民生活水平与生活质量的影响	灵璧县	正面	
3	对不同利益群体的影响	灵璧县	正面	

4	对脆弱群体的影响	灵璧县	正面	
5	对地区文化、教育、卫生的影响	灵璧县	正面	
6	对地区基础设施、社会服务容量、城市化进程的影响	灵璧县	正面	

13.3 项目与所在地区互适性分析

1、项目所在地区各类组织对项目建设和运营的态度

本项目建设和运营中有很多组织与本项目有关。首先灵璧县委、县政府等机关各部门对建设项目是拥护和支持的，并且尽了最大努力；对于为本项目建设提供支持的组织，如提供交通、电力、通信、供水等基础设施的部门，也持积极的态度，并能尽最大可能支持项目的建设。

2、当地技术文化条件对项目的适应性分析

灵璧县委、县政府对棚户区改造工作给予高度重视，将安置房管理工作纳入重要议事日程，全县棚户区改造安置房工作已纳入了政策化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。因此灵璧县的技术文化条件完全能够应该能够满足本项目的顺利建设。

通过分析，得出社会对项目的适应性和可接受程度分析表如下：

表 13-2：项目互适性分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益相关者的态度	适应、积极参与	拆迁、征地可能会出现一些矛盾	采取有效措施保障不同群体的合法权益，保证项目的顺利实施
2	当地社会组织的态度	各级政府组织大力支持，积极参与、配合	资金短缺，各职能部门协调不够通畅，影响项目建设进度	保证建设资金，加强各部门有效沟通

3	当地社会环境条件	条件具备		

13.4 工程实施可能引发的社会稳定风险

13.4.1 主要风险因素识别

灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期影响社会稳定风险的主要因素包括项目建设方案、生态环境保护、文物保护、交通影响、施工措施及对沿线生产生活的其他影响，主要涉及工程工期、工程技术实力、企业信誉、工程实施安全性等方面。

13.4.2 风险因素分析

在风险调查基础上，针对群众不理解、不认同、不满意、不支持的方面，或在日后可能引发不稳定事件的情形，全面、全程查找可能引发社会稳定风险的各种风险因素。围绕拟建项目的建设和运行是否可能引起群众的合法权益遭受侵害，从拟建项目全生命周期内可能对外产生的负面影响，项目与当地经济社会的相互适应性等方面，全面、动态、全程识别拟建项目建设和运行可能诱发的社会矛盾和社会稳定风险事件，识别影响拟建项目总体目标顺利实现的各种社会稳定因素。

13.4.3 主要风险因素识别

1、拆迁风险

能否妥善处理项目占地与原土地使用者之间的关系，以及项目与当地的社会关系，是构成本项目主要的社会风险的主要因素。

2、工期风险

工期风险表现为造成局部的工程活动、分项工程或整个工程的工期，受不确定因素影响而延长，项目工程不能及时完工。

3、技术风险

技术风险主要表现为建设工程完成后未能达到施工设计要求，在时间过于紧迫，勘察成果质量如若不高的条件下，设计人员若设计的质量也存在不确定性，会出现技术问题。

4、工程风险

工程风险主要包括施工、工期等存在各种不确定性给项目带来的风险，主要是施工队伍的选择，施工质量的保证，以及施工条件的变化等。

5、生态环境风险

包括排放污染物类型、排放量情况分析，水土流失预测，对生态环境的影响因素和影响程度，对流域和区域环境及生态系统的综合影响等。

6、信誉风险

信誉风险主要来自于承债、工程中标单位等，对融资的履约、对项目的进度安排等，如若拖欠款项、毁约，可能造成信誉风险。

7、人身伤亡的风险

人身伤亡的风险主要是因工程覆盖面较大、工程工期较长，工程项目繁多，涉及各方面工作人员较多，施工过程中可能造成的业主或者施工单位人员伤亡的风险。

8、社会影响风险

社会风险是项目与地方适应程度可能出现的问题，对社会各利益群体、组织机构及当地技术、文化环境可能带来的负面影响，但相对较为平稳。

13.4.4 风险估计与评价

对识别出的主要风险因素，通过采用定性的方法，对每个主要风险因素的风险程度做进一步分析、预测和估计，层层剖析引发风险的直接和间接原因。在预测和估计可能引发的风险事件的基础上，对风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，本报告把风险发生可能性的大小划分成 5 个等级，可能性由小至大依次表述为很小、较小、中等、较大、很大，分类应对，以降低风险因素的影响。

上文已对该项目可能引发的不利于社会稳定的风险可能性大小进行了单项评价，为便于度量该项目整体风险的大小，有必要对各类风险的可能性大小进行量化，然后　得到项目的综合风险大小。

首先根据当地拆迁经验和民意调研结果确定每类风险因素的权重 W，取值范围为[0，1]，W 取值越大表示某类风险在所有风险中的重要性越大。其次确定风险可能性大小的等级值 C，等级值 C 按风险可能性由小至大分别取值为 0.2、0.4、0.6、0.8、1.0。然后将每类风险因素的权重与等级值相乘，求出该类风险因素的得分(即为 W×C)，把各类风险的得分加总求和即得到综合风险的分值，即 W×

C。综合风险的分值越高，说明项目的风险越大。一般而言，综合风险分值为 0.2-0.4 时，表示该项目风险低，有引发个体矛盾冲突的可能；分值为 0.41-0.7 时，表示该项目风险中等，有引发一般性群体事件的可能；分值为 0.71-1.0 时，表示该项目风险较高，有引发大规模群体事件的可能。本项目综合风险值求取见下表 13-3。

表 13-3：项目风险综合评价表

类别	风险权重（W）	风险发生概率（C）					W×C
		很小（0.2）	较小（0.4）	中等（0.6）	较大（0.8）	很大（1.0）	
公众参与	0.1		√				0.04
环境影响风险	0.15	√					0.03
建设工期延误风险	0.1	√					0.02
技术风险	0.1	√					0.02
企业信誉风险	0.15	√					0.03
经济财务风险	0.15		√				0.06
人身伤亡风险	0.15	√					0.03
对社会影响	0.05		√				0.02
其他风险	0.05	√					0.01
综合风险							**0.26**

从上表可以看出，本项目出现的综合风险值为 0.26，风险程度低，意味着本项目实施过程中出现的社会稳定风险为低风险，但有发生个体矛盾冲突的可能。目前已经采取的和下步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上会起到降低以致消除社会风险的效果。但其效果的好坏，取决于这些防范措施执行力度大小的影响。

13.4.5 风险防范措施

1、完善预警与预防机制

要建立和完善预警与预防机制，通过报刊、广播、电视、网络等，广泛宣传应急法律法规和预防、避险、自救、互救、减灾等常识，增强项目工程涉及各类从业人员与管理人员的忧患意识、社会责任意识和急救能力，要有计划地对应急救援人员进行培训，提高专业技能。要建立重大危险源档案、辨识体系和监测制度，对可能发生的事故及其严重性、可控性和影响程度进行建档。建立和完善应急组织体系及应急队伍，采取有效措施，力求控制事态发展，尽最大努力避免事故发生，尽量减少人员伤亡和财产损失。

2、建立交通安全秩序

考虑到项目施工对交通的影响，施工单位要加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越人口密集区域要减速慢行，长期经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理，严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

3、加强工程全局控制

建设单位要针对进度进行科学规划，在宏观的层面，将工程入场时间、施工流程以及进度进行宏观性的把握，明确责任单位在保证工程质量的同时，确保建设工程项目能够如期地完工，实现建设工程项目的良好实施。与此同时，在项目实施期间，把社会矛盾、资金安全、人员安全、消防减灾等各类风险因素都应纳入工程项目保障中，制定处置措施。

4、在风险状态下应实施危机管理

在工程风险发生时，及时采取措施以控制风险的影响，是降低损失，防范风险的最为有效的方法。在建设工程的风险状态中，必须保证工程的顺利实施，如迅速恢复生产，按原计划保证完成预定的目标，防止工程中断和成本超支。争取获得风险的赔偿，尽可能地减少损失，如向保险公司、风险责任者索赔。

13.5 风险分析结论

从灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期本质及服务对象来看，是利国利民，促进灵璧县灵城镇棚户区改造进行的重要途径，项目的实施是受基层广大群众欢迎和力推的事，项目的实施难度较低，研究认为本项目社会稳定风险为低风险。但仍应严格落实报告提出的各项具体风险防范措施。各级政府及其相关职能部门要发挥在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，妥善处理历史矛盾等工作，全方位地投入到落实、开展风险管理，落实惠民政策，助力扶贫脱贫事业的当中，使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低，确保本项目稳步推进。

第十四章　结论与建议

14.1 结论

1、棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。项目的建设符合国家、省市县有关促进城镇化建设等政策，符合灵璧县城市总体规划要求及新型城镇化发展的方向和要求。

2、本项目为灵城镇旧改 3 号及周边棚户区项目二期，以科学发展观为指导，以改善民生，推进城市化进程建设，促进经济社会协调发展为目的，坚持以人民为中心，和谐发展，着力改善棚户区居民生活条件，提高棚户区整体环境质量，全面加快灵璧县灵城镇的城镇建设步伐，促进地方经济发展，社会效益明显。

3、本项目的建设有利于城市空间上的整体布局，实现城市建设服务一体、基础设施配套、产业衔接、连片发展，有利于构筑一体化的基础设施、公共设施，加快城市化进程，促进灵璧快速崛起，形成整体合力，实现土地集约化发展。

4、本项目改造安置方案与灵璧县城市总体规划相协调，选址符合灵璧县城市总体规划要求，建设场地具有交通、生活便利的优越性，且具备良好建设环境。

5、项目改造棚户区位于城市建成区，周边环境优越，社会公共服务设施配套齐全。项目的建设将提升土地利用效率及利用价值，

亦改善灵璧县的投资环境、增加地方财政收入，促进灵璧县的房地产经济的发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。

通过对本项目的建设背景、建设必要性及可行性、建设条件、工程方案等论证分析，本报告认为：项目的建设符合灵璧县城市发展建设的客观需要、项目各项建设条件具备、工程方案合理，工程技术有保障，资金和管理有保障，项目建成后社会效益显著。项目建设是必要的、可行的，也是迫切的。

14.2 建议

项目建设意义重大，受到了县委、县政府的高度重视，各有关部门给予大力支持，并受到了广棚户区群众的欢迎，为加快项目前期工作进度，做到科学、合理地进行棚户区改造项目，必须根据经验科学合理地进行规划设计，以保证项目的成功实施。为此，提出以下几点建议：

1、政府牵头，指定部门负责，相关部门参与，建立项目规划、审批、建设、管理的统一的协调机构，简化和缩短办事程序。

2、为了减少本项目的建设对其他单位和个人造成不必要的损失，也为了安定团结，希望建设单位进一步与受影响的单位和个人进行接触、协商，做到兼顾国家、集体和个人利益，处理好本项目拆迁安置过程中所涉及的社会、经济等问题。

3、建议在工程建设中建立权责分明、制约有效的机制，更有效

地控制项目的投资、工期、质量，使投资的效益最大化，以提高项目建设的总效益。期间严格按照公开、公正、公平原则实行招投标，并加强过程管理，明确权责。

4、项目建设应严格执行法人责任制、项目资本金专用制、合同管理制及竣工验收制原则，确保按期完成和工程质量达标。

当地土地出让情况一览表

序号	土地编号	地块地址	地块 面积（亩）	成交价 （万元）	地块 面积（㎡）	单价 （元/㎡）	土地 用途	公示 时间
1	原水晶产业园南区地块1	龙山大道南侧、迎宾大道东侧	69.5296	19468.288	46,353.09	4,200.04	城镇住宅用地	2021/3/12
2	原水晶产业园南区地块2	谷河路北迎宾大道东侧	67.704	18957.12	45,136.02	4,200.04	城镇住宅用地	2021/3/12
3	原水晶产业园南区地块3	金龙山路西龙山大道南侧	32.127	8995.56	21,418.01	4,200.04	城镇住宅用地	2021/3/12
参考均价						**4,200.04**		

灵璧县自然资源和规划局国有建设用地使用权拍卖出让公告灵自然资规告〔2021〕5号中标公示

信息来源：宿州市公共资源交易网　　信息时间：2021-03-12 17:02:13 阅读次数：818 分享：

1 出让公告 → 2 澄清公告 → 3 出让结果公示

灵自然资规告〔2021〕5号竞价结果公示

序号	地块编号	地块名称	地块位置	土地面积（亩）	起始价（万元/亩）	政府底价（万元/亩）	成交价（万元）	竞得单位
1	2021-8	原水晶产业园南区地块1	龙山大道南侧、迎宾大道东侧	69.5296	198	260	19468.288	灵璧县建灵投资管理有限公司
2	2021-9	原水晶产业园南区地块2	谷河路北迎宾大道东侧	67.704	198	260	18957.12	灵璧县建灵投资管理有限公司
3	2021-10	原水晶产业园南区地块3	金龙山路西龙山大道南侧	32.127	198	260	8995.56	灵璧县建灵投资管理有限公司

宿州市人民政府办公室文件

宿政办发〔2015〕32号

宿州市人民政府办公室关于印发宿州市棚户区改造货币化安置管理办法的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门：

《宿州市棚户区改造货币化安置管理办法（试行）》已经市政府第59次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

宿州市人民政府办公室

2015年12月1日

宿州市棚户区改造货币化安置管理办法（试行）

第一条　为推进我市棚户区改造工作，规范货币化安置行为，根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《安徽省人民政府关于促进经济持续健康发展的意见》（皖政〔2015〕51号）、《安徽人民政府办公厅关于加快棚户区改造工作的通知》（皖政办〔2013〕44号）等有关文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　纳入我市棚户区改造规划和年度计划的棚户区改造项目的货币化安置，适用本办法。

第三条　本办法所称货币化安置，是指政府（或园区管委会，下同）在充分尊重居民意愿前提下，采用货币补偿安置、政府组织棚户区居民自主购买房源安置和政府购买房源安置的形式，实施棚户区改造安置的行为。

第四条　市城乡建设指挥部负责棚户区改造货币化安置工作的组织、管理和监督，有关成员单位按各自职责做好相关工作。

棚户区改造实施主体负责征集棚户区居民安置意愿、组织签订征收补偿安置协议、提供政府购买安置房数量、户型、面积等信息。

市、县区政府应指定有关部门作为选房和购房主体，负责本

地区安置房源的选择、购买。

第五条　棚户区改造货币化安置工作各环节必须按有关规定履行公开、公示程序，保证政策公开、程序公开、结果公开。

第六条　棚户区改造货币化安置工作应在充分尊重棚户区居民意愿的基础上，选择确定适合的安置方式。

第七条　实行政府购买房源方式安置的，选房和购房主体应统筹考虑房源的区位、户型、面积、交付时间、配套及所属开发企业状况等，本着切实改善居民居住条件的原则选择安置房源。

选择的安置房源应符合以下条件：

（一）符合多数居民安置意愿；

（二）满足征迁补偿安置政策要求；

（三）用地、规划等手续完备，取得商品房预售许可；

（四）小区基础设施完备，周边配套设施齐全；

（五）无抵押、查封、权属纠纷等情形。

选择安置房源所属的开发企业应符合以下条件：

（一）具有独立承担民事责任的能力；

（二）具备合格的开发资质；

（三）具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税费和社会保障资金的良好记录，在经营活动中无违法违规记录，无法律纠纷。

第八条　安置房源及购买价格按以下程序确定:

（一）确定购买方案。选房和购房主体拟定购买方案，经政

府会议研究同意后，由选房和购房主体组织实施。购买方案应包括：

1．工作机制及职责分工；

2．安置房源确定程序（为增加居民的选择范围，可以确定符合要求的多个安置房源）；

3．购买价格限定范围及确定程序。

（二）确定安置房源。选房和购房通过公开招标、竞争性谈判等市场竞争方式确定安置房源。

（三）确定购买价格。选房和购房与开发企业进行谈判，在购买价格不高于所在区域在售普通商品住宅销售均价95%的基础上，以最低折扣、最高限价、单一价格、一房一价等多种价格形式确定安置房源价格。

（四）确认安置房源及购买价格。选房和购房将安置房源和购买价格确定情况报政府会议研究确认，并形成会议纪要。

第九条　选房和购房主体根据政府会议纪要确认内容与开发企业签订购买协议。协议应对安置房源情况、购买价格、购房款拨付进度、房屋质量要求、交付时间、违约责任、争议解决方式等事项作出约定。

选房和购房主体应按照购买协议约定的价格、进度拨付购房款。

第十条　政府购买安置房源后，棚户区改造实施主体应将安置房源位置、面积、户型、每一楼层的具体价格等情况予以公示，并按照签订征收补偿安置协议顺序、抽签等棚户区改造征收补偿

安置方案规定的方式，公开、公平、公正确定棚户区居民安置房位置、楼层等。

第十一条　政府组织棚户区居民自主购买商品房的，商品房位置、面积、楼层等由棚户区居民在本市行政区域内自主确定。

政府搭建服务平台，引导开发企业到平台统一登记房源、统一接受管理，并负责协调开发企业给予适当的价格优惠。

第十二条　政府组织棚户区居民自主购买商品房的，棚户区居民与开发企业签订购房合同后，棚户区改造实施单位按征收补偿安置协议约定货币补偿金额与开发企业结算购房款，货币补偿不足购房款的，不足部分由棚户区居民负责补足；货币补偿超出购房款的，超出部分支付给棚户区居民。

第十三条　棚户区居民选择货币补偿的，由棚户区改造实施主体按征收补偿安置协议约定金额直接予以货币补偿。

第十四条　棚户区居民可以在征收补偿安置协议约定的补偿金额内，自主选择产权调换、参加政府组织购买商品房，以及货币补偿相结合的方式安置。

第十五条　市城乡建设指挥部要定期通报棚户区改造货币化安置工作进展情况和融资、资金使用情况。

第十六条　财政、审计部门要加强对棚户区改造货币化安置涉及的资金使用情况的监督。

第十七条　本办法自发布之日起施行。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

宿州市人民政府办公室　　2015 年 12 月 3 日印发

宿州市人民政府办公室文件

宿政办发〔2016〕9号

宿州市人民政府办公室关于印发宿州市市区棚户区改造货币化安置实施细则（试行）的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门：

《宿州市市区棚户区改造货币化安置实施细则（试行）》已经市政府第70次常务会议研究通过，现印发你们，请遵照执行。

宿州市人民政府办公室

2016年5月24日

宿州市市区棚户区改造货币化安置实施细则（试行）

第一章　总　则

第一条　为进一步完善房屋征收安置方式，促进房屋征收货币化安置，更好地改善居民住房条件，加快新型城镇化建设，根据《宿州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(宿政发〔2013〕24号)和《宿州市棚户区改造货币化安置管理办法(试行)》(宿政办发〔2015〕32号)等有关文件规定，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条　纳入我市棚户区改造规划和年度计划的棚户区改造项目的货币化安置，适用本细则。

第三条　市城乡建设指挥部负责棚户区改造货币化安置工作的组织、管理和监督，有关成员单位按各自职责做好相关工作。

第四条　房屋征收货币化安置，可以采用政府购买房源安置、政府组织棚户区居民自主购买房源安置（房票安置）和货币补偿安置三种形式。

第二章　房屋征收

第五条　埇桥区房屋征收办公室负责征迁项目的摸底、房源需求调查，以及房屋征收、安置。根据征迁项目实际提出货币化安置形式及房源需求建议，制定房屋征收安置方案，实施房屋征收。

第三章　房源筹集

第六条　市房地产管理局会同市住建委、规划局、人社局、信访局、公安局及埇桥区等相关单位，负责商品房房源筹集管理工作，具体实施房源选择、房源项目库的建立完善、“房源超市”的筹建和管理等工作，及时调整更新房源信息。

符合条件的房地产开发企业和其房源进入“房源超市”和房源项目库应当提交下列材料：

（一）房地产开发企业资质等级证书。

（二）供房承诺书。

（三）房源信息表。信息表需载明房屋的位置、户型及套数、装饰装修标准、销售价格、优惠条件等信息。

（四）国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销（预）售许可证。

（五）需要提交的其他资料。

第七条　进入“房源超市”和房源项目库的房地产开发企业，须遵守相关规定，且6个月内不得提高房源价格，否则，退出“房源超市”和房源项目库，两年内不得再次申请进入超市。

第四章　安置实施

第八条　实行政府购买房源安置的，按下列规定实施：

（一）埇桥区房屋征收办公室提出征迁地块的房源需求，市城投公司会同市物价局、市房管局等相关单位，对房源项目库中符合要求的商品房进行初审。初审控制价的上限按照项目周边同类普通商品住房的实际平均交易价格的95%确定。

（二）市城投公司对初审合格的商品房项目的市场价格进行评估。评估应当委托具有相应评估资质且2年内无不良行为记录的房地产估价机构进行。

（三）经政府采购管理部门核准采购方式后，委托政府采购代理机构组织采购，采购对象在初审合格的商品房项目中确定，以估价机构评估的商品房价格作为采购控制价上限。中标单位确定为房源供应单位，由市城投公司和中标单位签订购买合同，以中标价作为购买商品房结算价支付购房价款。

（四）市城投公司应及时将购买的房源交由埇桥区房屋征收办公室进行安置。

第九条　实行政府组织棚户区居民自主购买房源安置（房票

安置）的，按下列规定实施：

（一）房票票面金额根据应安置面积及面积单价确定。临时安置过渡费、政策规定的补助、搬迁费、原房屋装修补偿费及附属物补偿费不计入房票金额，由征收人另行支付。

（二）应安置面积单价采取“一征迁地块一评估”模式，由房地产评估机构根据周边或就近新建安置房的市场评估价测算，经市城乡建设指挥部审核确认后，由埇桥区房屋征收办公室公布实施。

（三）参与房票安置的房地产开发企业，提供的房源必须是现房或已办理预（销）售许可证且一年内可以交付的期房；参与房票安置的所有楼盘及价格信息，均应在“房源超市”、售楼部现场公示，供被征收人自主选择。

（四）房票安置操作程序。

1．被征收人与征收人签订房屋征收补偿安置协议，并根据签订的协议签署和确认房票文本。在约定时间内搬迁时，领取搬迁证明和房票。

2．被征收人自主选择参与房票安置的商品住房和其他用途房屋，持房票、征收补偿协议与房地产开发企业签订商品房买卖合同。

3．由市城投公司和市、区房屋征收办公室、市房管局成立房票结算审核小组，房票结算经审核小组审核通过后，由市城投公司和房地产开发企业具体办理房票结算。

4．被征收人购买商品住房和其他用途房屋可用房票抵付购房

款，其价格及双方的权利和义务，由被征收人与房地产开发企业自行协商。用于购房的资金，不得低于房票金额的85%。

被征收人用房票抵付购房款，不足部分由被征收人自行支付，尚有余额的，余额部分由房地产开发企业在交付房屋的同时，在不超过房票金额15%的限度内先行据实支付给被征收人。

5．房地产开发企业与市城投公司结算房票，需提交商品房买卖合同及备案证明、被征收人上房手续等相关资料，每月上旬结算一次。房地产开发企业签订商品房预（销）售合同并按规定备案的，首期拨付房票金额的60%；将房屋交付被征收人后再拨付余款。购房款应当拨付至该房地产开发企业预（销）售资金监管账户。

6．房票自开出之日起，有效期由埇桥区房屋征收办公室根据具体项目情况确定，原则上不超过3个月，超过3个月期限未选购房屋的，房票自动失效，该被征收人由政府指定地点集中安置。房票只能用于被征收人（限本人、配偶、父母、子女）购房，不得提现、转让、赠与。

7．房票由市房屋征收办公室统一印制。

第十条　货币补偿安置按照现行征迁安置办法执行。

第五章　资金支持

第十一条　依据国家和省棚户区改造政策，积极使用国家和

省补助资金及符合规定的金融贷款、基金、企业债券资金。特别是充分用好国家开发银行、农业发展银行及其他金融机构的棚户区改造专项贷款资金，提高贷款资金使用效率。

第六章　宣传监督

第十二条　积极宣传棚户区改造货币化安置的相关政策，充分调动被征迁居民参与的积极性。房屋征收主体要逐门逐户做好政策宣传工作，并做好房屋安置方式的对接工作。

第十三条　市财政局和市审计局要对实施过程全程监督管理，跟踪服务，把握好每个环节。各有关部门工作人员要尽职尽责，严格执行本实施细则，对工作不负责任、弄虚作假、欺上瞒下、徇私舞弊的，要严肃处理。

第七章　附　则

第十四条　本细则未尽事宜，按照国家、省、市有关规定执行。如国家、省、市出台新政策，按新政策执行。

第十五条　园区建设、土地收储及城市基础设施建设等项目，实行货币化安置的，可参照本细则执行。

第十六条　本细则在市区棚户区改造试点区域内先行试点执行；各县（区）、园区棚户区改造货币化安置，可参照本细则并

结合实际，制定具体的实施细则。

第十七条　本细则由市城乡建设指挥部负责解释。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

宿州市人民政府办公室　　2016年5月26日印发

灵璧县人民政府办公室文件

灵政办发〔2021〕20号

灵璧县人民政府办公室关于印发灵璧县国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各乡镇人民政府、经济开发区管委会，县政府各部门、各直属单位：

《灵璧县国有土地上房屋征收与补偿办法》已经2021年12月19日灵璧县第十七届人民政府第148次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

灵璧县人民政府办公室

2021年12月27日

灵璧县国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章　总则

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保护被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），结合全县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于县城规划区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 县政府负责所辖区域的房屋征收与补偿工作。县房屋征收部门负责组织实施辖区的房屋征收与补偿工作。

县纪委监委、财政、发改、住建、自然资源和规划、市场监管、民政、公安、审计等部门应当依照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第五条 县房屋征收部门可以委托有关乡镇政府（经济开发区管委会）等单位为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

县房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 本办法所称原地安置，是指在征收区域范围内的安置。

本办法所称就近安置，是指安置小区外边缘线与征收区域外边缘线的最近直线距离不大于1公里。

本办法所称异地安置，是指在原地、就近以外区域的安置。

本办法所称被征收人，是指被征收房屋所有权人。

第二章 征收决定

第七条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由县政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区（棚户区）改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 依照本办法第七条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当具有明确的建设项目名称和规划征收范围，符合国民

经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区（棚户区）改建，应当纳入县国民经济和社会发展年度计划。县发改、自然资源和规划等部门，应当按照职责分工，对上述情况予以确认。

第九条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。同时，县房屋征收部门应当书面通知公安、住建、自然资源和规划、市场监管、税务等有关部门暂停办理相关手续。

第十条 征收决定作出前，县房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、有效建筑面积等情况组织调查，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十一条 制定房屋征收补偿方案应按照下列程序进行：

（一）县房屋征收部门拟定征收补偿方案，报县政府审核；

（二）县政府组织发改、住建、自然资源和规划、房屋征收等有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30日；

（三）县政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。其中，因旧城区（棚户区）改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法的，县政府应当组织

由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

1.实施房屋征收的目的与征收范围；

2.征收补偿的标准、方式及安置地点；

3.签约期限；

4.过渡方式和过渡期限；

5.补助和奖励；

6.其他需要说明的事项。

修改后的房屋征收补偿方案应报县房屋征收部门备案。

第十二条 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当按需足额到位、专户存储、专款专用，并按照有关规定进行社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经县政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出后，应当及时公告，公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。县政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，在发布征收决定公告中一并向社会告知。

第十三条 被征收人对房屋征收决定不服，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三章 征收补偿

第十四条 对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋的价值补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置、装潢及附属物的补偿；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

第十五条 对被征收房屋价值的补偿有货币补偿和房屋产权调换两种方式。被征收人有权选择补偿方式。

第十六条 对被征收房屋价值的补偿，按照与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产的市场价值计算。被征收房屋价格和用于产权调换的安置房的价格由具备相应资质的房地产评估机构评估确定。评估时点应以房屋征收决定公告之日为时点。

第十七条 被征收房屋的权属、结构、用途和面积由房屋征收部门会同有关部门进行认定，认定结果在征收范围内公示，接受群众监督、举报。

被征收房屋的面积和用途按以下原则进行认定：

（一）房屋面积

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

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

安置；

3.对 2008 年航拍图上无标注，无有效权属证明或有效建房批准手续，但在 2012 年航拍图上有标注的房屋，在征收公告规定签约期限内签订协议并搬迁的，一层可按 100%、二层（含二层）以上可按 30%认定面积，予以补偿安置；

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

5.符合补偿安置条件的被征收房屋及其挑楼、阳台、走廊、室外楼梯、阁楼等按《房产测量规范》计算建筑面积，予以认定；

6.被征收房屋位于 2008 年航拍图、2012 年航拍图图片区域以外，且无有效权属证明或有效建房批准手续的，经房屋征收部门会同有关部门以及有关乡镇（经济开发区）调查核实房屋的建造时间，并经公示无异议的，按照本条第二款第一项规定处理。

（二）房屋用途

1.有效权属证明或有效建房批准手续载明用途的，按载明的用途进行认定；

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

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

4.具备三等砖木以上结构的沿街底层房屋（住改商），确属历史形成，能提供有效营业执照、税务登记及纳税凭证证明2008年1月1日后至2012年1月1日前连续经营至今的，沿街第一自然间面积按1.3倍面积认定为住宅；

5.沿街底层房屋改作生产办公及仓储用房的，认定为住宅；

6.沿街二层（含二层）以上房屋，除有合法产权证照载明外，一律认定为住宅；

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

第十八条 被征收人选择货币补偿的，货币补偿款按照被征收房屋评估价格结合认定面积确定。

公式如下：货币补偿款=被征收房屋评估价格×认定面积。

第十九条 被征收人选择房屋产权调换的，县政府应当提供用于产权调换的房屋，并按照市场评估价值与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

公式如下：产权调换差价=产权调换房屋评估价格×建筑面积－被征收房屋评估价格×认定面积。

第二十条 被征收人在征收公告规定的签约期限内签订征收补偿协议并按协议约定时间搬迁交房的，享受优惠及奖励。具体优惠奖励办法由县房屋征收部门根据项目具体情况在《征收补偿方案》中另行制定。

第二十一条 被征收人符合住房保障条件，且家庭人均住房面积不足20平方米的，经公示无异议，且在规定的征收期限内签订协议并积极配合的，可以享受人均20平方米的安置面积且不计差价，原则上每户安置面积不低于40平方米，不超过120平方米，具体安置面积根据被征收房屋内实际居住人口确定。

第二十二条 房屋征收实施单位对有相应资质的房地产价格评估机构实行征收评估备选管理。实施房屋征收部门应从备选房地产价格评估机构中，向被征收人提供3家以上供被征收人协商选择。

县房屋征收部门应将协商确定房地产价格评估机构的有关事项，在征收区域采取张贴通告或其他方式告知被征收人，并定点发放协商选择凭证，做好发放登记。被征收人应在规定的时间和地点交回协商选择凭证。回收协商选择凭证时间不得少于5日。协商的结果以征收区域半数以上被征收人认可为有效，否则视为协商不成。

协商不成的，由县房屋征收部门组织社区、部分被征收人，在所提供的房地产价格评估机构中，采取随机择取的方式确定1机构家承担房地产价格评估工作，并将结果在征收区域及时公布。确定房地产价格评估机构的过程及结果，可以经公证部门公证。

房地产价格评估机构作出的分户评估报告，应当依法送达被征收人。

第二十三条 县房地产管理部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面专家组成的评估专家委员会，受理房屋征收评估鉴定。暂不具备成立条件的，可以委托市评估专家委员会评估鉴定。

被征收人或者房屋征收部门对被征收房屋评估价值有异议的，自收到评估报告之日起10日内，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内给予答复。

被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向评估专家委员会申请鉴定。

评估专家委员会受理房屋征收评估鉴定申请后，应选派成员组成专家组实施评估鉴定，并根据住建部相关规定出具书面鉴定意见。

第二十四条 因旧城区（棚户区）改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当在原地或就近区域安置。

因基础设施建设或公共事业需要征收房屋，按规划不允许原地和就近安置，被征收人选择房屋产权调换的，进行异地安置。

被征收人选择房屋产权调换的，先签订补偿协议搬迁交房的被征收人可优先选择安置房。安置房的具体户型、套数及被选择情况，应张贴公示。

第二十五条 多层住宅安置房最小设计户型面积不小于40平方米，高层住宅安置房最小设计户型面积不小于45平方米。

县房屋征收部门提供的安置和周转用房，应当符合国家质量、安全标准。

新建的住宅安置房应有不低于一间（不含厨、卫）南向（含东南、西南）采光。

第二十六条 被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限多层安置原则上不超过18个月，高层（含小高层）安置原则上不超过24个月。县房屋征收部门应当在规定的过渡期限内将被征收人安置完毕。

征收住宅的，过渡期限内的周转房可以由被征收人自行解决，也可以由县房屋征收部门提供。县房屋征收部门提供周转房的，被征收人应当在得到安置房后腾退周转房。

第二十七条 县房屋征收部门应当对被征收人支付搬迁费。实行货币补偿及产权调换一次性安置的，县房屋征收部门支付被征收人1次搬迁费；实行房屋产权调换临时过渡的，县房屋征收部门支付被征收人2次搬迁费。

第二十八条 征收住宅和其他非经营性房屋，县房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。

实行房屋产权调换需临时过渡，由被征收人自行解决周转房的，在过渡期限内，从搬迁之日起至被安置之日止按照规定标准

支付临时安置费。县房屋征收部门超出过渡期限未提供安置房的，自逾期之日起按照规定标准的2倍支付临时安置费。

实行房屋产权调换需临时过渡，由县房屋征收部门提供周转房的，过渡期限内不再支付临时安置费。

第二十九条 县房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。具体房屋征收装潢及附属物补偿补助标准另行制定。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议规定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十条 县房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县房屋征收部门报请县政府根据本办法的规定，依照《征收补偿方案》作出补偿决定。补偿决定应依法送达被征收人，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，具体应包括本办法第二十九条有关补偿协议的内容。

被征收人对补偿决定不服，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三十一条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、胁迫等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋及周转用房的地点和面积等材料。

第三十二条 县房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第三十三条 县房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，主要包括规划、国民经济和社会发展年度计划、征收补偿方案、征收补偿费用、社会稳定风险评估、房屋征收决定、房地产价格评估、补偿协议、补偿决定等与房屋征收相关的资料。

第四章　法律责任

第三十四条 县政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关。

第三十五条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法移送司法机关；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十六条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法移送司法机关；对辱骂、殴打房屋征收工作人员，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十七条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法移送司法机关；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十八条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 34 条规定，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处 5 万元以上 20 万元以下的罚款，对房地产估价师并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关。

第五章 附则

第三十九条 本办法自2022年1月1日起施行。自2016年4月1日实施的《灵璧县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（灵政办〔2016〕8号）同时废止。

本办法发布实施前已发布征收决定公告的房屋征收项目，仍按原征收补偿安置方案执行。

本办法发布实施前的房屋征收项目，已达成协议，并有明确的补偿办法及标准，仍按原协议、补偿办法和标准执行。

第四十条 本办法由县房屋征收管理服务中心会同县司法局负责解释。

抄送：县委办公室、县人大常委会办公室、县政协办公室。

灵璧县人民政府办公室　　2021年12月27日印发

安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知

皖政办〔2015〕9号

各市、县人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为进一步加强土地出让收支管理，根据国务院和财政部、国土资源部等部门规范土地出让收支管理等精神，经省政府同意，现就有关事项通知如下：

一、严格土地出让收入征收管理

（一）确保土地出让收入完整。国有土地使用权出让收入（以下简称土地出让收入）是指政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款，含以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款（不含代收代缴的税费）、补缴土地价款、划拨土地收入、土地租金等其他土地出让收入。各地、各部门要依据国家有关规定，严格执行土地出让收入范围，确保土地出让收入完整、准确，不得坐支、虚列土地出让收入。

（二）严格实行招标拍卖挂牌出让制度。工业用地和商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地（包括配套的办公、科研、培训等用地），以及同1宗土地有2个以上意向用地

者的，一律实行招标拍卖挂牌等方式公开出让。严禁通过补办用地手续等形式规避招标拍卖挂牌出让。

（三）严格控制土地用途变更、规划调整。单位和个人应严格按照土地规划条件和土地出让合同的约定使用土地，未经批准一律不得擅自变更土地用途、调整使用规划。土地使用者违反上述规定的，规划、国土、建设、房管等部门不得为其办理有关证明或手续，不得对变更土地用途、容积率等条件的工程进行综合验收备案。

国有出让土地确需改变土地用途的，经本级政府批准，按照土地储备有关规定，收回国有土地使用权，一律重新实施招标拍卖挂牌公开出让。因城市规划调整、城市基础设施和公益性公共设施建设需要导致地块大小、开发条件等发生变化，以及国家和省有关政策发生变化等规定情形，确需调整容积率的，应由建设单位提出申请，规划部门采取专家论证、社会公示、听证等方式，提出具体意见报本级政府审批后执行。建设单位申请调整容积率经审批后，按规定程序办理补缴土地出让金。

（四）严格土地合同（租赁合同）及划拨决定书管理。国有土地出让合同（租赁合同）、划拨决定书中，必须明确项目投资额、开竣工时间、规划条件、土地出让价款（租金）和划拨土地价款的总额、缴付时间和缴付方式、违约责任等

内容。对于经批准依法改变土地用途的，必须在土地出让合同中明确应补缴的土地价款。对于未按规定缴清全部土地价款的单位和个人，国土资源部门不得核发国有土地使用证，也不得按土地价款缴纳比例分割发证。对违规核发国有土地使用证的，收回或者依法注销土地使用证。

（五）严格土地出让优惠政策。除国务院有明确规定外，任何地区和部门不得减免缓缴或变相减免土地出让收入。各地不得擅自出台各种优惠政策，以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等名义减免土地出让收入，不得以土地换项目、先征后返、代缴或补贴等形式变相减免土地出让收入，严禁以优惠价格或“零地价”出让土地；不得违反规定通过签订协议等方式，将应缴地方国库的土地出让收入，由国有土地使用权受让人直接将征地和拆迁补偿费支付给村集体经济组织或农民等。各地自行出台的涉及土地出让的优惠政策，凡与中央政策规定相抵触的，应坚决予以取消。

国土资源部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过 1 年。经当地土地出让协调决策机构集体决定，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款应当一次全部缴清，不得分期缴纳。对未按时足额缴纳土地出让收入

的，要依法采取有效措施限期追缴，并按照土地出让合同约定收取违约金。

二、规范土地出让支出管理

（一）严格土地出让支出范围。土地出让收入的支出范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出、被征地农民社会保障支出、土地出让业务费和支付破产改制国有企业职工安置费等其他支出。各地、各部门要依据国家有关规定，严格按规定支出范围、标准安排土地出让收入，不得虚列土地出让支出，不得使用土地出让收入修建楼堂馆所、购买公务用车、发放津贴补贴、弥补行政经费不足等。

（二）严格按规定计提农田水利建设资金、教育资金。严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到 2%的政策不再执行。农田水利建设资金中央财政和省级财政统筹部分应按季计提并划转，不得按半年一次或延至年底一次性计提和划转。

（三）保障被征地农民和被征收人合法权益。严格按照国家征地补偿有关规定，切实保障被征地农民利益。要妥善解决好被征地农民就业、养老问题，确保被征地农民的生活

水平不因土地被征收、征用而降低。被征地农民参加有关社会保障所需的个人缴费，可以从其所得的土地补偿费、安置补助费中直接缴纳。市、县人民政府可以从土地出让收入中安排一部分资金用于补助被征地农民社会保障支出，逐步建立被征地农民生活保障长效机制。

出让城市国有土地使用权过程中，要严格依照有关法律法规和政策规定支付相关补偿费用，有效保障被征收人合法权益。

三、严格土地出让收支预算管理

（一）加强土地出让收支预算编制工作。土地出让收支预算是地方政府性基金收支预算的组成部分，收入全额缴入地方国库，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行严格的“收支两条线”管理。土地出让收入及时足额缴入国库，是落实土地出让收支纳入政府性基金预算管理的基础。土地出让收入原则上采取就地直接缴库方式，商业银行应当将收缴的土地出让收入及时足额划转地方国库。财政部门已将土地出让收入收缴至非税收入汇缴专户的，要严格执行 10 个工作日划转地方国库的规定。严禁各地、各部门开设任何形式的“过渡账户”收取或超时滞留应缴国库的土地出让收入。

土地出让收支预算的编制要统筹考虑经济社会发展和资金保障能力等因素，合理确定年度用地规模和土地供应规模，以收定支，收支平衡，不留缺口。土地出让收入预算应按照年度土地供应计划、地价水平等因素编制。土地出让支出预算应根据预算年度土地出让收入情况以及年度土地征收计划、拆迁计划，按规定的用途、支出范围和支出标准等因素编制，要确保足额支付征地和拆迁补偿支出、补助被征地农民社会保障支出，重点向农村建设倾斜，逐步提高用于农业土地开发和农村基础设施建设的比重。

土地出让收支预算应当与一般公共预算保持相互衔接，并按规定程序报经同级人民代表大会审查和批准。对于未列入土地出让支出预算的各类项目，包括土地征收项目，一律不得通过土地出让收入安排支出。土地出让收入资金拨付使用，按照财政国库管理制度有关规定执行。属于政府采购范围内的支出，严格执行政府采购制度。经人民代表大会批准的土地出让收支预算，非经法定程序不得调整。

（二）加强国有土地储备资金管理。各地要切实加强土地储备管理，合理编制土地储备计划，合理确定土地储备规模，加快储备土地开发供应进度，有效降低储备成本。实行土地储备资金预决算管理制度，国土资源部门根据年度土地储备计划，编制土地储备资金收支预算，报财政部门审核；

年终按规定向财政部门报送土地储备资金收支决算。财政部门要加强对土地储备资金使用监管，严禁挤占、挪用土地储备资金。

（三）建立健全土地出让收支信息共享机制。财政部门、国土资源部门、人民银行分支机构要加强土地出让收支的定期对账，完善土地出让收支统计报表体系，确保土地出让收支统计数据及时、准确、真实，为加强和完善土地出让收支管理提供必要的基础数据。国土资源部门要会同财政部门，建立健全土地出让、储备、收支信息共享制度，及时提供相关报表和资料，掌握土地市场运行情况和土地出让收支政策执行情况，共同分析问题，形成工作合力。

四、严肃土地出让收支管理纪律

（一）加强土地出让收支监管。各级政府及财政、国土、监察、审计等部门要加强土地出让收支征管，严禁领导干部违反法律法规、其他政策性规定以及议事规则等，利用职权向相关部门采取暗示、授意、打招呼、批条子、指定、强令等方式，干预和插手土地出让管理。各地要建立领导干部干预土地出让管理事项记录在案制度，切实维护土地出让收支管理政策的严肃性。对土地出让收支管理中存在的问题，认真开展自查、排查、督查工作，研究制定切实可行的措施，确保各项政策落到实处。

（二）实行土地出让收支管理责任追究。对于违反规定干预土地出让管理、违规换发国有土地使用证、拖欠土地出让收入、未及时足额缴纳土地出让收入、未将土地出让收支全额纳入地方基金预算管理、已收缴的土地出让收入未按规定及时缴入地方国库、越权减免缓缴或变相减免土地出让收入等行为，要严格依照中纪委、监察部《关于领导干部利用职权违反规定干预和插手建设工程招标投标、经营性土地使用权出让、房地产开发与经营等市场经济活动，为个人和亲友谋取私利的处理规定》（中纪发〔2004〕3号）、《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令第427号）等有关规定进行处罚，并依法追究相关责任人员责任。

安徽省人民政府办公厅

2015年2月25日

安徽省宿州市人民政府办公室转发市财政局、市国土资源局《关于规范市区国有土地使用权出让金收支管理工作意见》的通知

发布部门: 安徽省宿州市人民政府办公室

发布文号: 宿政办发[2008]4 号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属单位：

经市政府同意，现将《市财政局市国土资源局关于规范市区国有土地使用权出让金收支管理工作的意见》转发给你们，请遵照执行。二○○八年三月十六日　　关于规范市区国有土地使用权出让金收支管理工作的意见　　为规范我市市区国有土地使用权出让收入和支出管理，根据《土地管理法》、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发(2006)31号)、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发(2006)100 号)以及省财政厅、国土资源厅、人民银行合肥中心支行《转发财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综(2007)808 号)等文件的有关规定，现就规范市区国有土地使用权出让(以下简称土地出让)收支管理工作提出如下意见：

一、土地出让收支管理的主要任务

土地出让收支管理的主要任务是根据政府土地出让计划，依法组织土地出让收入，合理安排土地出让支出，彻底实行“收支两条线”管理，建立土地出让收支的财政预决算制度，加强财政监督检查，防止国有土地资产流失，充分发挥土地资产效益，为城乡建设和改革、发展服务。

二、土地出让的收入管理

(一)收入来源。土地出让收入包括：1．以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让土地所取得的总成交价款(不含代收代缴的税费)；2．转让划拨国有土地或依法利用原划拨土地进行经营性建设应当补缴的土地价款；3．处置抵押划拨国有土地，按规定应当补缴的土地价款；4．转让房改房和适用住房，按规定应当补缴的土地价款；5．改变出让土地用途及容积率等土地使用条件，按规定应当补缴的土地价款，以及其他和国有土地使用权出让或变更有关的收入等；6．市国土局依法出租国有土地，向承租者收取的土地租金收入；出租划拨土地上

的房屋应当上缴的土地收益；土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权，依法缴纳的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费等。

土地出让收入全部缴入市财政国库，全额纳入基金预算，实行土地出让预决算管理。

土地出让过程中的预收款、定金、保证金等资金的缴存，设立“土地保证金代收代缴户”，专门办理相关资金的收缴、划拨和退付。

(二)征收程序。土地出让收入由市财政局负责征收管理，市国土局负责具体征收。具体程序：

1．市国土局依据签订的土地出让合同、承租合同或划拨用地批准文件等，开具“土地出让缴款通知书”(见附件一)；

2.市财政局依据市国土局传递的土地出让合同、承租合同或划拨用地批准文件，以及“土地出让缴款通知书”，开具“一般缴款书”(见附件二)；

3．市国土局、市财政局将开具的“土地出让缴款通知书”、“一般缴款书”，分别交由土地受让方、承租方等缴款单位，按规定及时足额将款项就地缴入市财政国库。

(三)专项资金提取。市财政局根据国家和省、市政府有关规定，按缴入市财政国库的土地出让总价款，分别从中提取 6%国有土地收益基金、提取规定的农业土地开发资金(标准：国家及省目前规定的埇桥区土地出让平均纯收益 35 元／m2 的 20%，即 7 元／m2，其中上缴省 1.05 元／m2)；从缴入市财政国库的土地出让总价款中，按当年出让、划拨的新征土地 20 元/m2，其中工业用地、城市规划道路建设用地 6 元/m2，提取被征地农民基本养老保险基金；按缴入市财政国库的土地出让净收益，分别从中提取 5%政府偿债准备金、提取 10%城镇廉租住房保障资金。提取的各项专项资金实行分账核算，按规定使用或解缴。

三、土地出让的支出管理

(一)土地出让支出范围

土地出让收入使用范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出、土地出让业务费用、破产或改制企业职工安置费用以及其他支出。

1．征地和拆迁补偿支出。包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。

2．土地开发支出。包括前期土地开发性支出以及财政部门规定的与前期土地开发相关的费用等，案例，含因出让土地涉及的需要进行的相关道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等基础设施建设支出，以及相关需要支付的银行贷款本息等支出。

3．支农支出。包括用于保持被征地农民原有生活水平补贴支出、补助被征地农民社会保障支出、农业土地开发支出以及农村基础设施建设支出。

4．城市建设支出。含完善国有土地使用功能的配套设施建设以及城市基础设施建设支出。具体包括：城市道路、桥涵、公共绿地、公共厕所、消防设施等基础设施建设支出。

5．土地出让业务费。包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费公告费、公证费、场地租金、招拍挂代理费和评标费用等。

6．破产或改制国有企业职工安置费用支出。根据国家和省政府有关规定，从破产或改制国有企业土地出让收入中，安排用于支付破产或改制国有企业职工安置费用支出。

7．其他支出。包括国有土地收益基金支出、城镇廉租住房保障支出以及缴纳新增建设用地土地有偿使用费等。

(二)土地出让支出的核拨程序

1．征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、土地出让业务费，由市国土局按照有关规定，提出申请，市财政局按核定的预算，从土地出让收入中拨付安排。

2．支农支出、城市建设支出、破产或改制国有企业职工安置费用支出以及国有土地收益基金、城镇廉租住房保障支出等其他支出，按照市政府有关规定，经市国有土地资本运营管理委员会研究同意，相关部门提出申请，由市财政局按核定的预算执行。无相关预算的，由市财政局审核，报市政府审批。

3．缴纳新增建设用地土地有偿使用费，按照省财政厅、省国土资源厅、人民银行合肥中心支行转发财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综(2007)258 号)规定执行。

土地出让资金的使用要逐步引入市场机制，通过政府采购，以招投标方式选择评估、拆迁、施工、监理等单位，努力降低相关成本，严格控制支出。相关部门提出土地出让资金拨款申请时，应按市财政局要求提供相应的文件和资料，市财政局根据土地出让收入进度及年度收支预算，律师，逐步实行国库集中支付制度，将款项直接拨付到提供商品和服务的单位和个人。

四、土地出让收支的预决算管理

(一)建立健全年度土地出让收支预决算管理制度。按照“以收定支、收支平衡”的原则，有关部门要严格按照市财政局规定，于每年第三季度编制下一年度土地出让收支预算，报经市财政局按规定程序批准后执行。每年年度终了，编制土地出让收支决算，报市财政局审核汇总后，向市政府报告。市政府依法向市人大报告。

市国土局负责编制年度土地出让收入、征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、土地出让业务费支出等预算。市财政局会同相关部门负责编制支农支出、城市建设支出、城镇廉租住房保障资金等其他相关支出预算。

(二)市土地储备中心的土地收储资金收支预算，经市国土局初审后，案例，并入市国土局土地收支预算，一并报市财政局审按规定程序批准。

(三)市财政局、市国土局要加强协作，建立土地收支宗地台账，定期对账；互递年度土地供应及储备计划资料、土地出让合同资料、土地出让收支情况等信息。

五、土地出让收支的监督检查

(一)市财政局、国土资源局、人民银行、审计局要建立健全对土地出让收支情况的定期和不定期监督检查制度，强化对土地出让收支的监督管理，确保土地出让收入及时足额上缴国库，支出严格按照财政预算管理规定执行。

(二)对国有土地使用权人不按土地出让合同、划拨用地批准文件等规定及时足额缴纳土地出让收入的，市国土资源局不予核发国有土地使用证，并应当按日加收违约金额1‰的违约金。违约金随同土地出让收入一并缴入市国库。

(三)对违反规定，擅自减免、截留、挤占、挪用应缴国库的土地出让收入，不执行国家统一规定的会计、政府采购等制度的，要严格按照《土地管理法》、《会计法》、《审计法》、《政府采购法》和《财政违法行为处罚处分条例》(国务院令第427号)和《金融违法行为处罚办法》(国务院令第260号)等有关规定进行处理，并依法追究有关责任人的责任。触犯《刑法》的，要依法追究有关人员的责任。

六、其他未尽事宜，按本意见依据的国家和省有关文件规定执行。市技术开发区、各县区可参照本意见执行，国家如有新规定从其规定。

从土地出让收入中计提的
各项费用和标准

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

截至 2019 年 12 月底，灵璧县执行的政策为：

1. 国有土地收益基金（土地出让收入 4%）

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

2. 教育资金（土地出让收益 10%）

文件依据：安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10%分别计提农田水利建设资金、教育资金。计提的教育资金，暂不实施省级统筹。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村（含县镇，下同）学前教育、义务教育和高中阶段（以下简称农村基础教育）学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出，具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见的费用等。教育资金不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。

3.农田水利建设资金（土地出让收益 10%**）**

文件依据：安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10%分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到 2%的政策不再执行。市、县计提的农田水利建设资金，中央按 20%实行统筹、省级按 30%

实行统筹。留市县级的农田水利建设资金，实行专款专用，主要用于农田水利设施建设，并重点向粮食主产区倾斜。具体使用范围包括：小型农田水利设施、田间工程和灌区末级渠系的新建、修复、续建、配套、改造；山丘区小水窖、小水池、小塘坝、小泵站、小水渠等“五小水利”工程建设；发展节水灌溉，推广渠道防渗、管道输水、喷灌滴灌等技术；牧区农田水利建设。同时，也可以用于上述农田水利设施的日常维护支出，但不得用于人员经费、公用经费等经常性开支。

4.农业土地开发资金（4元/㎡）

文件依据：财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）规定，**第三条** 土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市(地、州、盟)、县(市、旗)不低于土地出让平均纯收益的15％确定，并将其中不超过30％的资金集中到各省、自治区、直辖市及计划单列市使用。**第四条** 本办法所称土地出让平均纯收益标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。由财政部、国土资源部根据全国城镇土地等别、城镇土地级别、基准地价水平、建设用地供求状况、社会经

济发展水平等情况制定、联合发布，并根据土地市场价格变动情况适时调整。**第五条** 用于农业土地开发的土地出让金纳入财政预算，实行专项管理。财政部门应分别对农业土地开发资金实行专账核算，按规定的标准和用途足额划缴及使用，不得截留、坐支和挪用，并实行社会公示制度。**第七条** 从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准(对应所在城镇等别我县市区属于第六类标准参照 20 元/㎡)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15％，我县按照 20%)。

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

5.土地出让业务费（土地出让收入 2%）

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

6.保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）

文件依据：（1）财政部、住建部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕

41 号）规定：市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关资金需要的市县，可以根据当地实际情况，进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

7.城市建设资金（土地出让收入 5%）

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

[以下无正文，系盖章页]

[此页无正文，系盖章页]

灵璧县财政局

灵璧县住房和城乡建设局

2023 年 6 月 14 日

2020-2024年度灵璧县财政收支与债务情况

目录

2020年度财政收支与债务情况.....1
2021年度财政收支与债务情况.....5
2022年度财政收支与债务情况.....8
2023年度财政收支与债务情况.....10
2024年度财政收支与债务情况.....13

2020年度财政收支与债务情况

一、灵璧县1-12月经济运行情况

（http://www.lingbi.gov.cn/public/6628291/152674051.html）

初步核算，全年全县实现生产总值289.05亿元（现价），按可比价格计算，同比增长3.4%；完成农林牧渔业总产值122.9亿元，增长3.2%；规模以上工业实现增加值增长5.3%、高新技术产业增加值增长178.0%；战略性新兴产业产值增长10.5%；固定资产投资下降0.3%、房地产投资增长27.7%、民间投资增长5.9%；实现社会消费品零售总额156.2亿元，增长2.8%；完成公共财政预算总收入18.5亿元、增长10.2%，公共财政预算支出59.4亿元，下降3.7%；居民可支配收入19738元，增长7.6%，其中城镇居民可支配收入30996元、名义增长5.2%，农村居民可支配收入14410元，名义增长8.9%。截止12月末，全县金融机构各项存款余额354.5亿元，同比增长9.9%；金融机构各项贷款余额237.7亿元，同比增长24.2%。

二、一般公共预算收支情况

（http://www.lingbi.gov.cn/public/6628291/152507881.html）

（一）基本情况

1.收入情况。1-12月份，全县完成公共财政预算收入185306万元，占全年预算的100.1%，较上年同期增收17130万元，同比增长10.2%。

分收入级次完成情况：1-12月份，中央级收入完成48299万元，占全年预算的82.8%，较上年同期增收146万元，同比增长0.3%；地方级收入完成129108

万元，占全年预算的101.9%，较上年同期增收11635万元，同比增长9.9%；出口货物退增值税收入7899万元，较上年同期增收5349万元，同比增长209.8%。

分部门完成情况：1-12月份，税务部门完成收入130000万元，完成年度目标任务94.3%，较上年同期增收8354万元，同比增长6.9%；财政部门完成收入55306万元，完成年度目标任务117.1%，较上年同期增收8776万元，同比增长18.9%。

分收入结构完成情况：1-12月份，税收收入完成126533万元，较上年同期增收7963万元，同比增长6.7%，税收收入占财政总收入比重为68.3%；非税收入完成58773万元，较上年同期增收9167万元，同比增长18.5%，非税收入占财政总收入比重为31.7%。

分税种完成情况：增值税收入45116万元，较上年同期减收7579万元，同比减少14.4%；所得税收入25349万元，较上年同期增收9869万元，同比增长63.8%；车船税收入2669万元，较上年同期增收234万元，同比增长9.6%；车购税收入11314万元，较上年同期减收113万元，减少1%；城镇土地使用税收入2171万元，较上年同期增收778万元，同比增长55.9%；土地增值税收入8573万元，较上年同期减收1593万元，同比减少15.7%；契税收入18009万元，较上年同期增收2909万元，同比增长19.3%；其他税收收入5433万元，较上年同期减收1891万元，同比减少25.8%。

2.支出情况。1-12月份，全县完成一般公共预算支出594043万元，完成全年支出预算的130%，较上年同期减支22672万元，同比减少3.7%（因新农合资金市级统筹，不列入县级支出）。其中：教育、科技、文化、卫生健康支出215902万元，占总支出的36.3%，同比减少19.6%；农林水支出103086万元，占总支出的17.4%，同比增长21.6%；金融支出、交通运输支出、公共安全支出49023万元，占总支出的8.3%，同比增长18.3%；一般公共服务及商业服务业、粮油物资储备支出等支出49236万元，占总支出的8.3%，同比增长29.4%。

1-12月份，全县民生支出508965万元，占全县总支出的85.7%，减支37574万元，同比减少6.9%；八项支出400288万元，占全县总支出的67.4%，减支70612万元，同比减少15%。

（三）财政运行的主要特点

1.疫情影响大幅减弱，收入增长成效显著

1-12月份，全县公共财政预算收入完成185306万元，比上年同期增收17130万元，增长10.2%，相较于2月份收入负增长29.1%，收入增幅在今年疫情影响情况下创年度新高，且自10月恢复正增长开始，经过3个月的持续增长，基本克服疫情影响，收入增长成效显著，增收形势良好，恢复到健康水平。其中:税收收入完成126533万元，较上年同期增长6.7%，税收收入占财政总收入比重为68.3%，税收收入增长趋势和财政收入增长趋势基本一致；非税收入完成58773万元，较上年同期增长18.5%，非税收入占财政总收入比重为31.7%。

2.“六稳”工作有序推进，“六保”任务深入落实

1-12月份，我县始终坚守“三保”底线，统筹疫情防控和经济社会发展，全力保障脱贫攻坚资金需求，科学调度、统筹安排，优化支出结构，牢固树立过“紧日子”思想，压减一般性支出，主要财力向民生、重点项目倾斜，扎实推进民生工程、切实增强群众幸福感。1-12月份，完成一般公共预算支出594043万元，较上年同期减支22672万元，同比减少3.7%（因新农合资金市级统筹，不列入县级支出）；用于民生支出508965万元，占公共财政总支出的85.7%，同比减少6.9%。一般公共预算支出减幅降低到3.7%，各重点支出领域减支情况进一步缓解，表明我县虽然受疫情影响，但是保障力度始终保持稳定，在做好“六稳“工作、落实“六保”任务方面成效显著。

3.年初预算较好完成，“十三五”规划圆满收官

2020年，在疫情影响背景下，全县上下戮力同心，财税库银通力配合，在收支调度、民生保障、脱贫攻坚、复工复产等方面都取得了一定成绩，较好地完成了年初预算，保证了“十三五”圆满收官：1、全县完成公共财政预算收入185306万元，占全年预算的100.1%，较上年同期增收17130万元，同比增长10.2%；2、全县完成一般公共预算支出594043万元，完成全年支出预算的130%，民生支出508965万元，占全县总支出的85.7%，较好地完成了收支预算；3、统筹整合财政涉农资金38202万元，清理收回可统筹的财政存量资金350万元，其中安排用于脱贫攻坚资金280万元；4、拨付企业奖补资金1523万元、拨付疫情防控重点企业贷款贴息41.1万元等一系列措施，有力支持企业复工复产。

（四）存在问题及下一步工作打算

2020年，经过全县上下共同努力，攻坚克难，经济社会得到恢复发展，收入增幅恢复健康持续增长，收入增幅由年初的负增长恢复到10.2%，成绩显著。但同时，在2021年预算编制过程中也凸显出收入结构不够优化、减税降费力度加大、刚性支出规模增长、“六稳”“六保”工作标准更高、基础设施建设需求加大、经济发展质量更高，以及我县可用财力有限，收支矛盾突出等问题，给2021年度财政工作带来了更大压力及挑战。但是，面对上述挑战，我们将更加开拓创新、多措并举，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在县委、县政府的坚强领导下，坚持稳中求进工作总基调，迎难而上、开拓进取，不断提升财政服务和保障水平，扎实做好财政各项工作，以优异成绩庆祝建党100周年，为实现我县经济持续健康高质量发展继续努力。

一是积极财政政策要更加提质增效、可持续。在2020年度新冠疫情严重影响下，各级各部门都采取了有力措施统筹疫情防控和经济社会发展，中央直达资金2万亿支持地方恢复发展，上级转移支付加大疫情及防灾减灾领域支持力度，地方减免租金、担保续贷等疏困惠企政策层出不穷，一系列有力举措助力我县经济发展恢复到健康水平。2021年，我们要实施更加积极的财政政策，更加提质增效、可持续，将直达资金机制等政策常态化保持下去，巩固现阶段取得的成效，以高标准、严要求为“十四五”规划开好头、起好步。

二是强化收入征管，优化收入结构。进一步压实全县各部门主体责任意识，加强部门协调配合，规范收入管理，不断提高税收收入、地方收入占财政收入比重，优化收入结构；另一方面精准调度组织收入，建立动态监测工作机制，堵塞征管漏洞，完善信息共享机制建设，做好和税务部门协调配合，月初、月中、月末实时调整、实时调度，努力保持财政收入平稳入库，提高收入增幅，保质保量完成收入工作。

三是规范预算管理，严格预算执行。贯彻落实《预算法》及《预算法实施条例》精神，完善预算管理流程，全方位加强预算管理力度，提高预算管理水平。严格预算执行，坚持“无预算不支出、先预算后支出”，支出必须以经批准的预算为依据，确保年初预算得到有效执行，并加大预算公开力度，主动接受监督，以公开促提升。

四是加强绩效管理，提高资金效益。加强预算绩效管理，将部门项目支出及整体支出全部纳入预算绩效管理范围，将绩效和单位预算挂钩，树立“花钱必问效，无效必问责”和过“紧日子”理念，更严格的控制一般性支出，压减低效、无效支出，盘活存量资金，集中财力保证重点领域、民生项目资金需要，优化支出结构，加大重点领域保障力度，保证不出现资金缺口，有效推进经济社会发展。

三、政府专项债务情况

（http://www.lingbi.gov.cn/public/6628291/154186451.html）

截至2020年底，灵璧县政府专项债务余额281941万元，专项债务限额336606万元，债务余额低于债务限额。

（一）政府专项债务收支情况

2020年，政府专项债务收入105600万元，全部是新增专项债券收入。安排使用专项债券资金105600万元，用于棚户区改造39300万元、乡村振兴28800万元、教育5000万元、医疗卫生5000万元、市政和产业园区基础设施12000万元、交通基础设施15500万元。

（二）政府专项债务限额余额情况

截至2020年底，灵璧县政府专项债务余额281941万元，专项债务限额336606万元，债务余额低于债务限额。

2021年度财政收支与债务情况

一、一般公共预算收支情况

（一）收入情况。1-12月份，全县完成公共财政预算收入250570万元，占全年预算的122.2%，较上年同期增收65264万元，同比增长35.2%。

分收入级次完成情况：1-12月份，中央级收入完成88455万元，占全年预算的137.8%，较上年同期增收40156万元，同比增长83.1%；地方级收入完成155962万元，占全年预算的110.8%，较上年同期增收26854万元，同比增长20.8%。

分部门完成情况：1-12月份，税务部门完成收入204527万元，完成年度目标任务136%，较上年同期增收74527万元，同比增长57.3%；财政部门完成收入46043万元，完成年度目标任务84.2%，较上年同期减收9263万元，同比减少16.7%。

分收入结构完成情况：1-12月份，税收收入完成141825万元，较上年同期增收15292万元，同比增长12.1%，税收收入占财政总收入比重为56.6%；非税收入完成108745万元，较上年同期增收49972万元，同比增长85%，非税收入占财政总收入比重为43.4%。其中地方级税收收入79627万元，同比增收9043万元，增长12.8%，占地方级财政收入的51.1%；地方级非税收入76335万元，同比增收17811万元，增长30.4%，地方级非税收入占地方级财政收入的48.9%。

分税种完成情况：增值税收入47815万元，较上年同期增收2699万元，同比增长6%；所得税收入36741万元，较上年同期增收11392万元，同比增长44.9%；车船税收入2062万元，较上年同期减收607万元，同比减少22.7%；车购税收入9650万元，较上年同期减收1664万元，减少14.7%；城镇土地使用税收入2416万元，较上年同期增收245万元，同比增长11.3%；土地增值税收入8171万元，较上年同期减收402万元，同比减少4.7%；契税收入19644万元，较上年同期增收1635万元，同比增长9.1%；出口货物退增值税收入6153万元，较上年同期减收1746万元，同比减少22.1%；其他税收收入9173万元，较上年同期增收3740万元，同比增长68.8%。

（二）支出情况。1-12月份，全县完成一般公共预算支出579355万元，完成全年支出预算的131.6%，较上年同期减支14688万元。其中：教育、科技、文化、卫生健康支出206271万元，占总支出的35.6%，同比减少4.5%；农林水支出108014万元，占总支出的18.6%，同比增长4.8%。

1-12月份，全县民生支出493106万元，占全县总支出的85.1%，减支15859万元，同比减少3.1%；八项支出400675万元，占全县总支出的69.2%，增支387万元，同比增长0.1%。

二、财政运行的主要特点

（一）财政收入创新高

1-12月份，全县公共财政预算收入完成250570万元较上年同期增收65264万元，同比增长35.2%。其中，地方级收入完成155962万元，较上年同期增收26854万元，同比增长20.8%。

（二）民生支出保障有力

1-12月份，全县完成一般公共预算支出579355万元，完成全年支出预算的131.6%，其中涉及民生的支出493106万元，占全县总支出的85.1%。

（三）年初预算圆满完成

1-12月份，全县完成公共财政预算收入250570万元，占全年预算的122.2%，地方级收入完成155962万元，占全年预算的110.8%，税务部门完成收入204527万元，完成年度目标任务136%；全县完成一般公共预算支出579355万元，完成全年支出预算的131.6%，较好地完成了年初收支预算。

三、下一步工作重点

2021年是“十四五”规划开局之年，我县财政工作紧扣高质量发展主线，按照县委县政府总体目标要求，努力做好保基本、突重点、强管理等方面工作，为全面建设社会主义现代化灵璧开好局、起好步做出应有的贡献。

2022年，全县财政将聚力做大做实本级财政收入，加强财政资金管理力度，加强绩效考核，继续推进一体化改革工作，更好发挥财政服务发展、保障民生的职能作用，积极推动全县经济社会健康发展。

（一）做大做实本级财政收入，增强财政保障能力。一是加强税源建设，充分挖掘各种资源潜力。联动发改、税务部门等，跟踪企业发展变化情况，将成长性好、税收贡献较大且稳定的企业纳入重点税源管理范围，确保实现收入征管的新突破。依托轴承产业园，积极承接长三角地区制造业产业转移，大力推动驻点招商、组团招商、以商招商，对落地投产企业，及时兑现优惠政策，深入实施民营经济上台阶行动计划，落实促进中小微企业和个体工商户发展的法规政策，激活各类市场主体活力。二是加强非税收入征管，确保各项收入应收尽收。加强非税收入依法征收管理，严格落实征缴部门主体责任，加强非税收入日常监督管理严格行政事业性收费、国有资产收入管理，督促和指导各执收单位的非税收入缴解工作，确保非税收入及时足额上缴财政。

（二）加强财政资金管理力度，提高资金使用效益。一是加强预算资金拨付管理。硬化支出预算约束，坚持支出必须以经批准的预算为依据，不得办理无预算、无用款计划、超预算或者超计划的资金拨付，不得擅自改变支出用途，确保预算安排的各项支出有效落实。二是注重结构调整，严格控制一般性支出。不折不扣落实过紧日子要求，厉行节约办一切事业，严禁违反规定乱开口子、随意追

加预算。坚持“三保”支出在财政支出中的优先顺序，坚决兜牢“三保”底线，不留硬缺口。三是强化直达资金使用情况监管。加强部门协同联动，做到对直达资金从源头到使用末端全过程、全链条、全方位的监管，确保资金直达使用单位、直接惠企利民，防止挤占挪用、沉淀闲置等，提高财政资金使用的有效性和精准性。

（三）全面推进预算绩效管理，推动我县高质量发展。一是健全预算绩效管理体系，财政部门加强指导督促，确保我县尽早建成全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系。严格要求各部门按规定健全事前评估、目标编制、运行监控、绩效评价各项工作体系，做实管理内容，将绩效管理实质性嵌入预算编制、执行全流程，推动预算和绩效管理一体化。二是强化结果运用，将评价结果与政策调整、预算安排、改进管理等实质性工作挂钩，并向事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控等各环节延伸，强化绩效激励约束作用，健全以绩效为导向的预算分配体系，提高财政资金效益，推动我县社会经济高质量发展。

2022年度财政收支与债务情况

一、一般公共预算收支情况

（一）收入情况。1-12月份，全县完成一般公共预算收入142906万元，占全年预算的84%，较上年同期减收13056万元，同比减少8.4%。

分收入结构完成情况：1-12月份，税收收入完成67456万元，较上年同期减收12171万元，同比减少15.3%，税收收入占财政总收入比重为47.2%；非税收入完成75450万元，较上年同期减收885万元，同比减少1.2%，非税收入占财政总收入比重为52.8%。

分税种完成情况：增值税收入28359万元，较上年同期增收626万元，同比增长2.3%；所得税收入5845万元，较上年同期减收4667万元，同比减少44.4%；车船税收入2864万元，较上年同期增收802万元，同比增长38.9%；城镇土地使用税收入2441万元，较上年同期增收25万元，同比增长1%；土地增值税收入8126万元，较上年同期减收45万元，同比减少0.6%；契税收入12596万元，较上年同期减收7048万元，同比减少35.9%；其他税收收入7225万元，较上年同期减收1864万元，同比减少20.5%。

（二）支出情况。1-12月份，全县完成一般公共预算支出651097万元，完

成全年支出预算的131.6%，较上年同期增支71742万元。其中：教育、科技、文化、卫生健康支出226249万元，占总支出的34.7%，同比增长9.7%；农林水支出123345万元，占总支出的18.9%，同比增长14.2%。

1-12月份，全县民生支出551750万元，占全县总支出的84.7%，较上年同期增支58644万元，同比增长11.9%。

二、政府性基金收支情况

1-12月份，全县政府性基金收入133462万元，完成全年收入预算的43.3%，较上年同期减收329273万元，同比减少71.2%；1-12月份，全县政府性基金支出387416万元（含专项债231537万元），完成全年支出预算的119.1%，较上年同期减支197851万元，同比减少33.8%。

三、财政运行的主要特点

（一）攻坚克难，保障经济平稳运行

1-12月份，全县完成一般公共预算收入142906万元，占全年预算的84%；全县政府性基金收入133462万元，占全年预算的43.3%，均未完成年度目标，且1-12月份，税收收入完成67456万元，仅占财政总收入比重47.2%，收入质量较差。面对严峻复杂的经济形势和减税降费政策性减收压力，我县坚持攻坚克难，加大资金盘活力度，强化直达资金管理，加强库款实时调度，努力夯实财力保障，有效防范各类风险，营造平稳有序的经济社会运行环境，全力保障我县经济社会平稳安全发展。

（二）有保有压，民生支出保障有力

1-12月份，我县坚持贯彻落实党政机关带头“过紧日子”要求，结合我县实际，制定了《灵璧县关于进一步厉行节约坚持过紧日子的若干举措》，按照举措要求，全县共计压减一般性支出379万元。优先保障基层“保民生、保工资、保运转”，坚持“三保”支出在财政支出中的优先顺序，坚决兜牢兜实“三保”底线，全县民生支出551750万元，占全县总支出的84.7%，同比增长11.9%，民生支出保障有力。

四、下一步工作重点

（一）落实积极财政政策，强化收入预期管理

继续落实落细国家出台的各项减税、缓税和降费政策，巩固拓展减税降费政

策成效，持续释放政策红利，加大助企纾困力度。用足用好政府债券政策，继续争取新增政府债务额度，积极谋划申报项目，大力支持重大公益性项目建设。创新财政支持方式、健全财政与金融、产业、区域等政策协同叠加机制，引导和带动金融、社会、企业等资源要素投入，更好发挥财政资金杠杆撬动作用。着眼县域经济发展全局，立足“稳中向好、长期向好”趋势，抢抓“对接长三角一体化、加快皖北振兴、皖北承接产业转移集聚区建设”等重大战略机遇，统筹财政资源，加大招商引资支持力度，增强地方可用财力规模。

（二）坚决落实过紧日子，做好资金统筹保障

持续贯彻落实习近平总书记关于党和政府带头过紧日子重要指示精神，大力优化财政支出结构，坚决压减一般性支出，坚决做到厉行勤俭节约、反对铺张浪费，真正将过紧日子落到实处。夯实基层“三保”保障，打足年初预算，留足“三保”支出额度，规范预算管理行为，防范财政运行风险，兜牢“三保”底线。坚守民生情怀，切实保障和改善民生，接续推进“暖民心”系列行动，以最广大人民利益作为安排预算的出发点和落脚点，持续加大民生领域投入，努力推动现代化建设成果更多更好更公平惠及群众，真正做到财政资金取之于民，用之于民。

（三）深化重点领域改革，提升财政管理水平

全面实施零基预算改革，牢固树立“先谋事、再排钱”理念，着力打破预算支出固化、预算安排只增不减格局，坚持量入为出、有保有压原则，加强财政资金资产资源统筹，建立健全财政支出标准体系和支出约束机制。有序推进财政体制改革，全面实施预算绩效管理，依托预算管理一体化系统，实现预算绩效“全方位、全过程、全覆盖”链条式管理。严格执行人大批准的预算，严禁无预算、超预算安排支出。加大预决算公开力度，提高公开广度深度。健全现代预算制度，提升财政管理和服务水平，为县域发展提供坚实财政支撑。

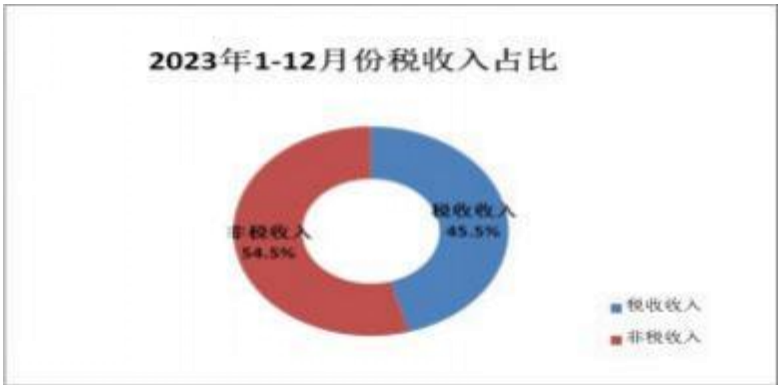
2023年度财政收支与债务情况

一、一般公共预算收支情况

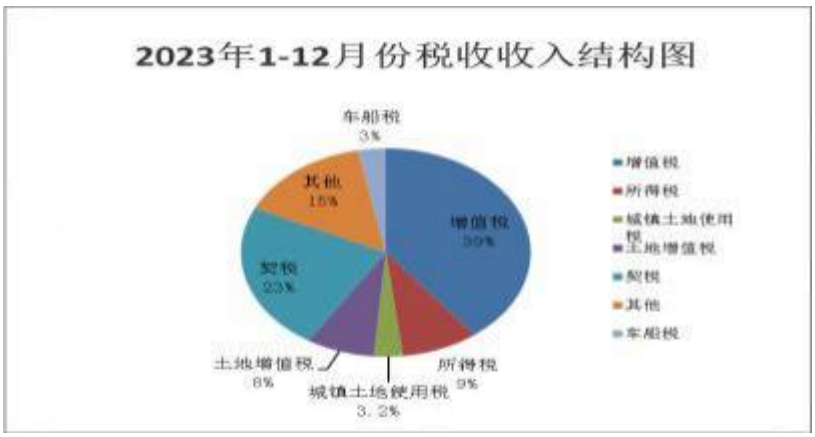
（一）收入情况。1-12月份，全县完成一般公共预算收入174362万元，占全年预算的109%，较上年同期增收31456万元，同比增加22%。

分收入结构完成情况：1-12月份，税收收入完成79346万元，较上年同期增收11890万元，同比增加17.6%，税收收入占财政总收入比重为45.5%；非税

收入完成95016万元，较上年同期增收19566万元，同比增加25.9%，非税收入占财政总收入比重为54.5%。



分税种完成情况：增值税收入31348万元，较上年同期增收2989万元，同比增加10.5%；所得税收入6822万元，较上年同期增收977万元，同比增加16.7%；车船税收入2493万元，较上年同期减收371万元，同比减少13%；城镇土地使用税收入2556万元，较上年同期增收115万元，同比增加4.7%；土地增值税收入6063万元，较上年同期减收2063万元，同比减少25.4%；契税收入18285万元，较上年同期增收5689万元，同比增加45.2%；其他税收收入11779万元，较上年同期增加4554万元，同比增加63%。



（二）支出情况。1-12月份，全县完成一般公共预算支出643893万元，完成全年支出预算的104%，较上年同期减支7204万元。其中：教育、科技、文化、卫生健康支出233737万元，占总支出的36.3%，同比增加3.3%；农林水支出123561万元，占总支出的19.2%，同比增加0.2%。

1-12月份，全县民生支出562350万元，占全县总支出的87.3%，较上年同期增支10600万元，同比增加1.9%。

二、政府性基金收支情况

1-12月份，全县政府性基金收入97772万元，完成全年收入预算的47%，较上年同期减收35690万元，同比减少26.7%，其中国有土地使用权出让收入94690万元，完成全年收入预算的47.3%，较上年同期减收35803万元，同比减少27.4%。

1-12月份，全县政府性基金支出201100万元，完成全年支出预算的145.9%，较上年同期减支186316万元，同比减少48.1%。

三、财政运行的主要特点

（一）公共预算收入完成年度目标

我县围绕年度目标，不断强化收入预期管理，做好收入定期调度，确保各项收入应收尽收、及时入库，全力以赴实现财政收入预算目标。1-12月份，全县完成一般公共预算收入174362万元，占全年预算的109%，较上年同期增收31456万元，同比增加22%。

（二）各项基本民生政策有效落实

1-12月份，全县民生支出562350万元，占全县总支出的87.3%，民生占比始终较高，较上年同期增支10600万元，同比增加1.9%。我县始终坚持“尽力而为、量力而行”原则，不断强化财政保障能力，提高群众满意度，增强群众获得感。



四、下一步工作重点

2023年，财政工作紧紧围绕“促统筹、优结构、深改革、防风险、提效能”，攻坚克难，敢打善拼，财政收入超序时进度，财政保障足额及时，财政运行状况

较平稳，确保了全县经济高质量发展的资金需求。

2024年，我们将在今年稳中有进的基础上，结合学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育要求，落实中央经济工作会议精神，扎实做好财政工作，以更加加力提效的财政政策，推动经济社会高质量发展。

（一）“管”字当先，促进财政收入可持续

紧抓收入征管，精准指导全县各征收部门依规平稳有序组织收入，确保各项收入应收尽收。积极拓宽资金来源，主动把握国家省市政策方向，大力培育经济增长点，为地方基础设施建设和经济社会发展提供支持。继续加大结余资金收回和结转资金消化力度，避免财政资金闲置沉淀。落实“过紧日子”要求，进一步压减非必要、低效、无效项目，做好财政资金统筹管理。

（二）“防”字为要，切实防范财政运行风险

继续将“保基本民生、保工资、保运转”作为基层财政保障的重中之重，足额编制“三保”支出预算、严控“三保”预算调整、硬化“三保”预算执行、优先“三保”支出次序，兜牢“三保”底线。加强政府债务管控，全力化解存量、控制增量，将政府债务率等各项指标控制在安全线以内，强化还款意识，将到期债务列入当年预算，切实防范债务风险。

（三）“改”字为重，健全现代预算管理制度

坚持量入为出，细化预算编制，全面实施预算绩效管理，强化绩效激励约束作用，认真开展项目评估清理，取消支出系数。强化政府采购管理，做到“无预算、不采购”，积极落实好政府采购领域惠企利企政策，不断强化服务市场主体能力。严格执行人大批准的预算，严禁无预算、超预算安排支出。加大预决算公开力度，提高公开广度深度。

2024年度财政收支与债务情况

一、一般公共预算收支情况

（一）收入情况。1-12月份，全县完成一般公共预算收入161485万元，占全年预算的87.4%，较上年同期减收12877万元，同比减少7.4%。

分税种完成情况如下：

1.增值税收入31504万元，较上年同期增收156万元，同比增加0.5%；

2.所得税收入6826万元，较上年同期增收4万元，同比增加0.1%；

3.车船税收入2545万元，较上年同期增收52万元，同比增加2.1%；

4.城镇土地使用税收入2451万元，较上年同期减收105万元，同比减少4.1%；

5.土地增值税收入4278万元，较上年同期减收1785万元，同比减少29.4%；

6.契税收入10869万元，较上年同期减收7416万元，同比减少40.6%；

7.其他税收收入6941万元，较上年同期减收4838万元，同比减少41.1%。

（二）支出情况。1-12月份，全县完成一般公共预算支出687320万元，完成全年支出预算的107.4%，较上年同期增支43427万元，同比增加6.7%。

主要支出科目如下：

1.教育支出181692万元，较上年同期增支1094万元，同比增加0.6%；

2.科学技术支出618万元，较上年同期减支307万元，同比减少33.2%；

3.文化体育与传媒支出2675万元，较上年同期增支177万元，同比增加7.1%；

4.社会保障和就业支出161391万元，较上年同期增支27594万元，同比增加20.6%；

5.卫生健康支出46064万元，较上年同期减支3652万元，同比减少7.3%；

6.节能环保支出2060万元，较上年同期增支267万元，同比增加14.9%；

7.城乡社区支出30192万元，较上年同期增支18610万元，同比增加160.7%；

8.农林水支出130428万元，较上年同期增支6867万元，同比增加5.6%；

9.交通运输支出5401万元，较上年同期减支1762万元，同比减少24.6%；

10.商业服务业等支出407万元，较上年同期增支111万元，同比增加37.5%；

11.自然资源海洋气象等支出4856万元，较上年同期增支369万元，同比增加8.2%；

12.住房保障支出25473万元，较上年同期减支17222万元，同比减少40.3%；

13.粮油物资储备支出1541万元，较上年同期减支78万元，同比减少4.8%；

14.灾害防治及应急管理支出2714万元，较上年同期增支1094万元，同比增加67.5%。

二、政府性基金收支情况

（一）收入情况。1-12月份，全县政府性基金收入57455万元，完成全年收入预算的27.4%，较上年同期减收40317万元，同比减少41.2%，其中国有土地使用权出让收入55302万元，完成全年收入预算的27.7%，较上年同期减收39388万元，同比减少41.6%。

（二）支出情况。1-12月份，全县政府性基金支出169924万元，完成全年支出预算的78.5%，较上年同期减支31176万元，同比减少15.5%。

承诺函

致安徽九通会计师事务所：

根据安徽省财政厅2025年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：

（1）本次提供的棚户区改造专项债项目资金缺口通过本次发债金额及预计发债资金方式解决，未通过其他融资渠道对资金缺口部分重复借款。

（2）本次用于平衡发债本息的土地出让未来收益权或者其他收益权未被质押、抵押。

（3）本次申报项目发债资金全部用于实物安置部分。

发债项目基本情况如下：

单位：万元

序号	地级市	区县	项目名称	项目总投资额	自有本金	已借款、发债等融资金额	本次发行专项债	预计未来发行专项债
1	宿州市	灵璧县	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	42,700.00	8,700.00	18,000	2,000.00	14,000.00

（4）本次提供的项目概况说明真实性、合法合规性。

灵璧县财政局

灵璧县住房和城乡建设局

时间：2025年4月18日

棚改项目拟出让土地规划承诺函

致安徽九通会计师事务所：

根据安徽省财政厅2025年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：

棚改项目拟出让土地符合城市总体规划，棚改项目未来拟出让土地与规划用途一致。

项目为灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期，本次棚户区改造占地面积约 255 亩，拆迁户数 712 户，拆迁改造面积 9 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 81 亩，建筑面积约 10.8 万平方米。

主要涉及如下地块：

灵璧县灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期地块，位于灵璧县建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧。

灵璧县自然资源和规划局

时间：2025年4月18日

附件：宿州市灵璧县棚户区改造土地规划计划

附件：

宿州市灵璧县棚户区改造土地规划计划

序号	棚户区改造项目	地块	项目四至范围	棚改面积（㎡）	棚改面积（亩）	拟出让土地面积（㎡）	拟出让土地性质
1	灵璧县灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期	灵璧县灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期地块。	灵璧县灵城镇建设路西侧、解放路北侧、温州商城东侧、环城河南侧。	170,000.00	225.00	116,000.00	商住用地
合计				**170,000.00**	**225.00**	**116,000.00**	

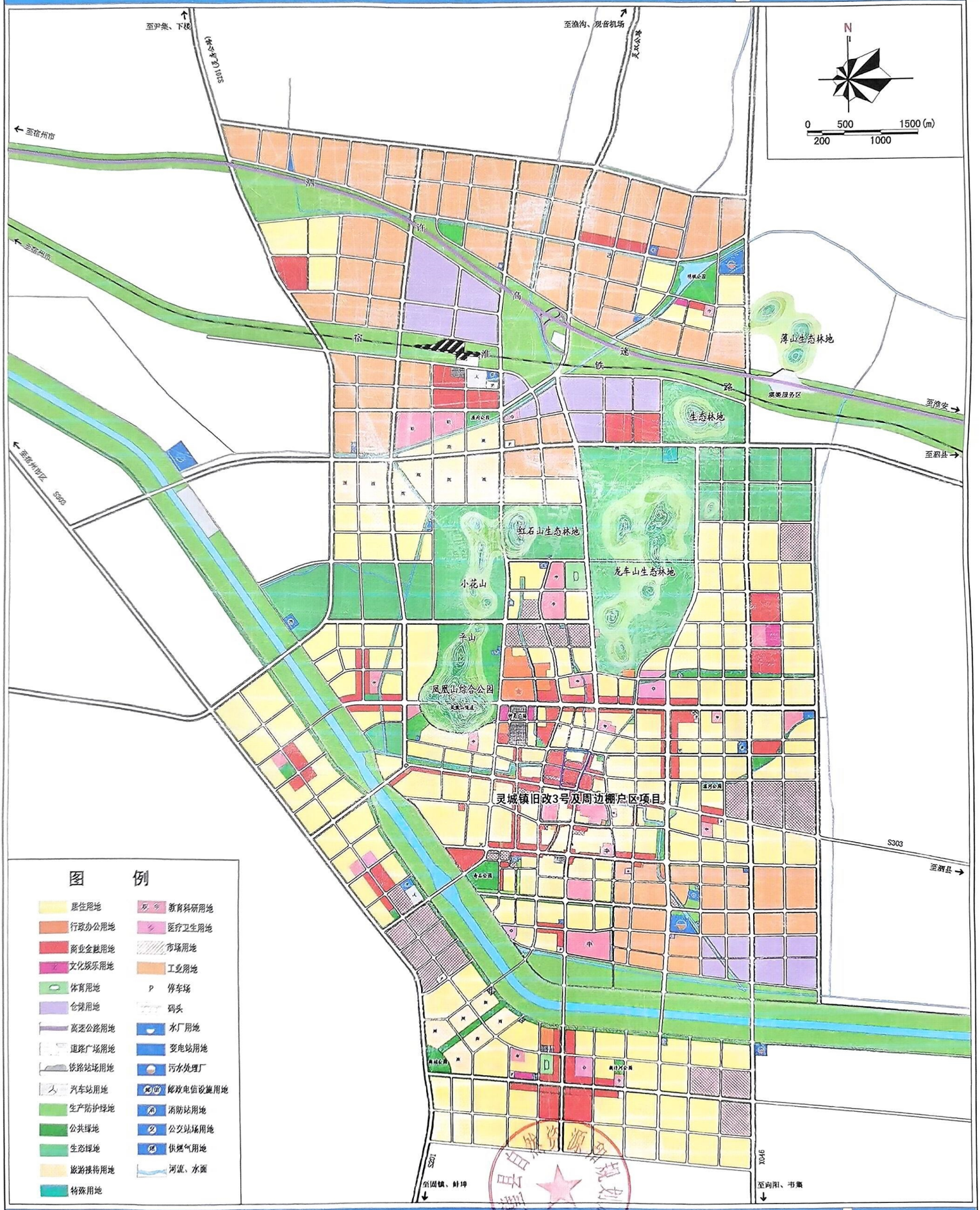
灵璧县自然资源和规划局

时间：2025 年 4 月 18 日

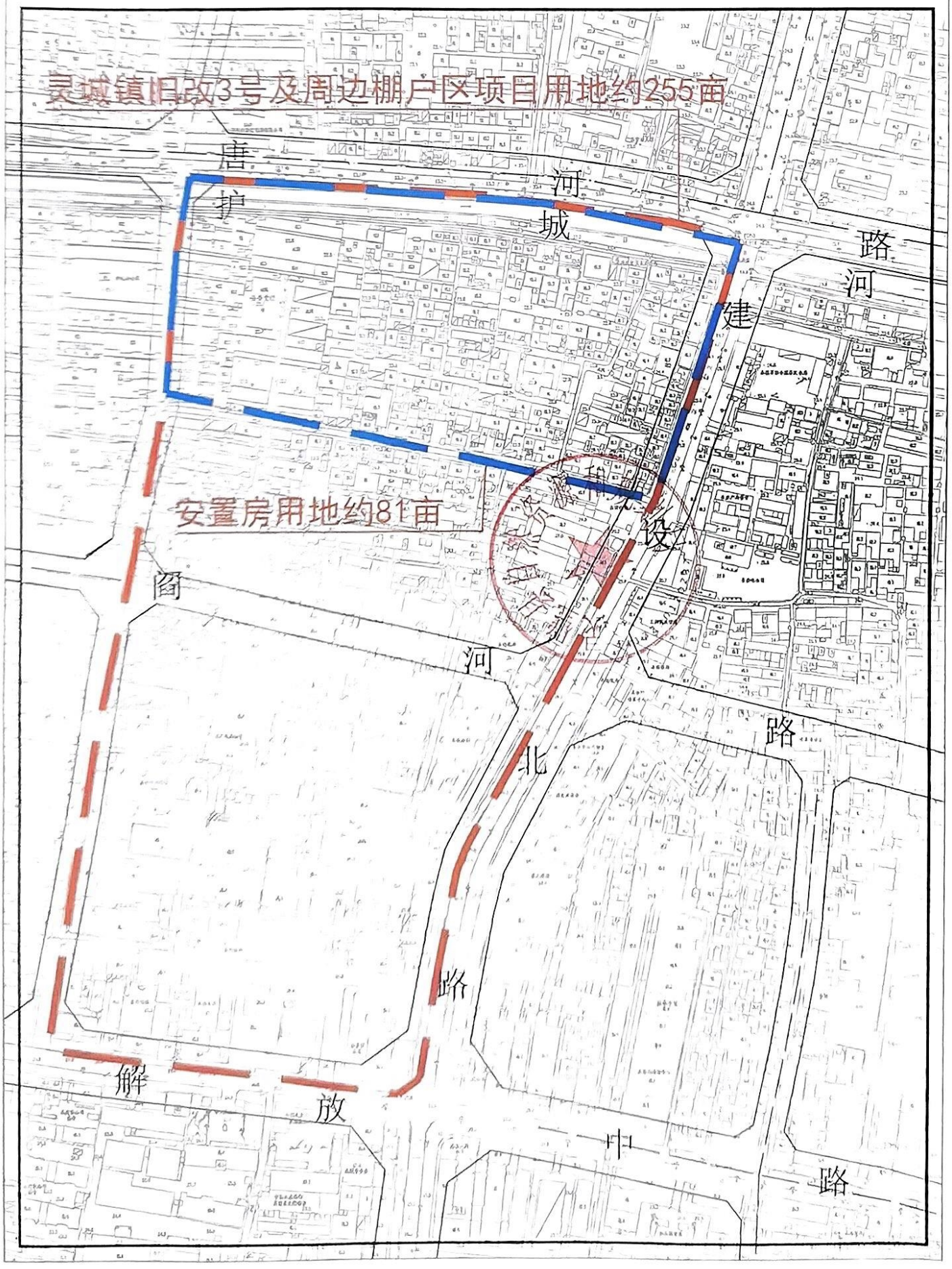
灵璧县城市总体规划[2011-2050年]

The Overall Urban Planning of LingBi City

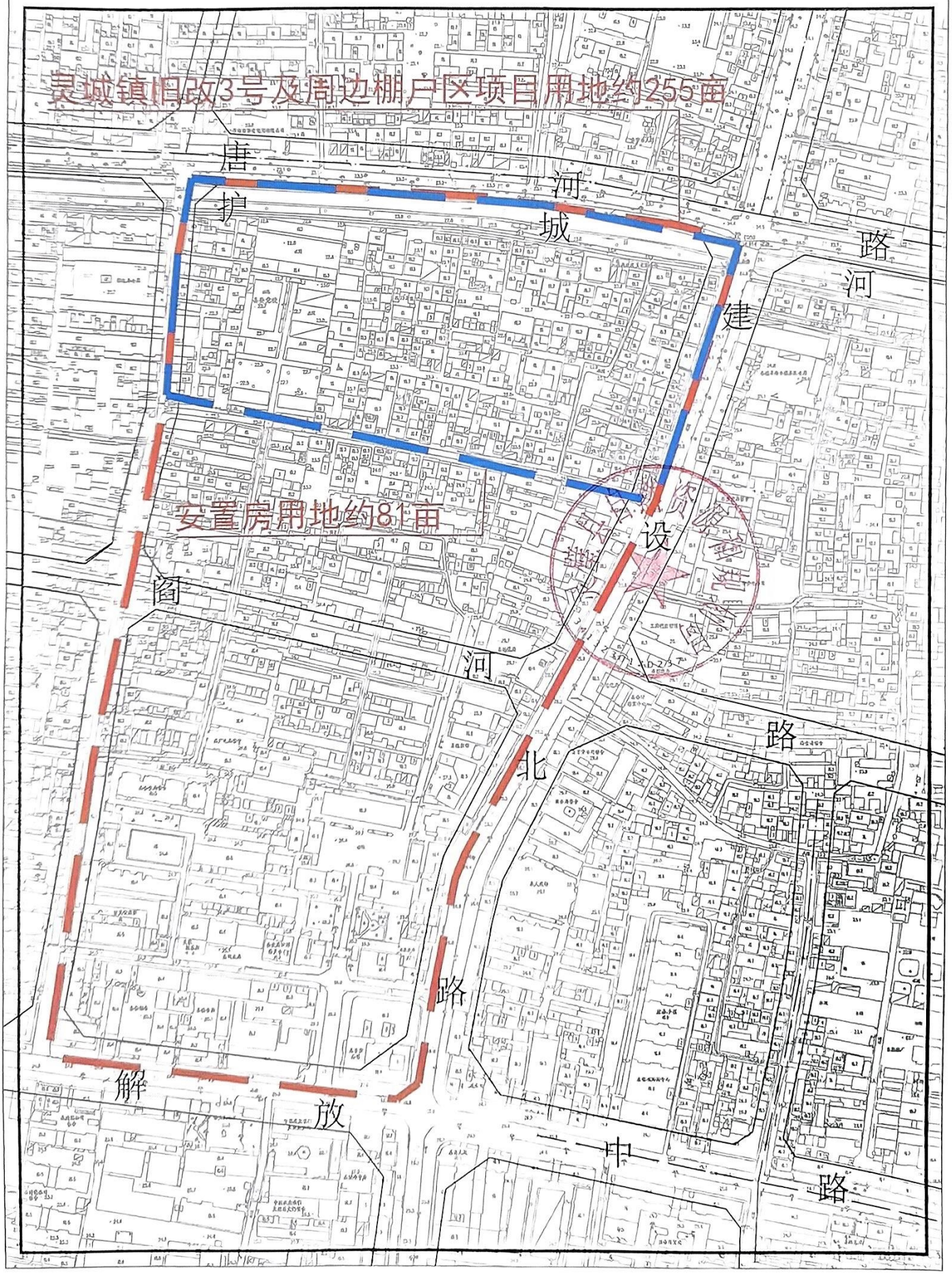
远景规划图



灵城镇旧改3号及周边棚户区项目勘测定界图



灵城镇旧改3号及周边棚户区项目用地规划图



三、项目详细信息

项目1

项目名称	灵城镇旧改3号及周边棚户区项目二期								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.20000000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.00000000								
项目简要描述	本次棚户区改造占地面积约255亩，拆迁户数712户，拆迁改造面积9万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约81亩，建筑面积约10.8万平方米。								
项目建设期	2022 年至 2027 年								
项目运营期	2028 年至 2032 年								
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	5								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	4.27000000								
其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)	0.87000000								
专项债券融资(单位：亿元)	3.40000000								
其他债务融资(单位：亿元)	0.00000000								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
专项债券融资(单位：亿元)	1.15000000	0.65000000	0.20000000	0.30000000	1.10000000				
其他债务融资(单位：亿元)									
债券存续期内项目总收益(单位：亿元)	4.9093								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2027年		2028年	1.41810000	2029年	3.49120000	2030年		2031年		2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.15	
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）	3.77790000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.30	
债券存续期内项目总债务融资本金（单位：亿元）	3.40000000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.44	
债券存续期内项目总地方债券融资本息（单位：亿元）	3.77790000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.30	
债券存续期内项目总地方债券融资本金（单位：亿元）	3.40000000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.44	
项目收益预测依据	项目主要收入来源于安置房建设用地通过招拍挂等方式购置获得，成本费用包括财务费用、土地出让业务费及项目土地出让收入专项资金。								

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。