亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目

情

况

说

明







2026年8月15日

前　言

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1260万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，为此2013年7月4日国务院提出《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），要求各省、各部门加快城市、国有工矿、国有林区棚户区改造和国有垦区危房改造，《意见》总体要求2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。《意见》要求全面推进城市棚户区改造，2013年至2017年五年改造城市棚户区800万户，其中，2013年改造232万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。

2014年4月2日，李克强总理在国务院常务会议上部署进一步发挥开发性金融对棚户区改造的支持作用。会议再次强调更快、更大规模推进棚改。发挥好开发性金融的“供血”作用，为棚改提速提供依法合规、操作便捷、成本适当、来源稳定的融资渠道，保证棚改任务的资金需要，并努力降低资金成本。

国务院办公厅2014年7月21日印发《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），通知要求进一步完善棚户区改造规划、优化规划布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理、快配套建设、落实好各项支持政策、加强组织领导。

根据国务院常务会议精神，2014年7月29日，国家开发银行正式获批成立住宅金融事业部。住宅金融事业部由国开行行长挂帅，凸显其高规格和特殊性。未来事业部将按照“市场运作、单独核算、保本微利、高效透明”的经营原则，为全国棚改提速提供成本适当、长期稳定的建设资金。

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展。截至2014年底，全国共改造各类棚户区住房2080万套、农村危房1565万户，其中2013—2014年改造各类棚户区住房820万套、农村危房532万户，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。但也要看到，与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度

大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长，为此，2015年6月25国务院提出《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），《意见》总体要求是以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。《意见》制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017年，以下简称三年计划）。2015—2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1060万户（其中2015年432万户）

2017年4月1日《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》建房[2017]80号:

（一）强化住宅用地供应“五类”调控目标管理。住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。各省级国土资源主管部门要按照“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标，加强对本地区市县住宅用地年度供应计划编制和实施工作的监督指导，并将地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上县（县级市）的计划实施情况每半年汇总一次报国土资源部。

（二）尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划。各地要结合国民经济和社会发展五年规划、城市总体规划、土地利用总体规划等，依据住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，尽快编制住房发展规划和年度计划，统筹安排中期（五年）和近三年的住房建设所需用地。2017年6月底前，地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上的县（县级市）应编制完成住宅用地供应中期（2017-2021年）规划和三年（2017-2019年）滚动计划，并向社会公布。

（三）保证住宅用地供应平稳有序。各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。各地要建立购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。经国土资源部门和有关金融部门审查资金来源不符合要求的，取消土地竞买资格，并在一定时间内禁止参加土地招拍挂。要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括

“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

扎实推进棚户区改造。各地要落实好土地、财税、金融等支持政策，加快棚户区改造项目建设，加强配套设施建设和公共服务，确保完成2017年600万套棚户区改造任务。统筹做好2018-2020年棚户区改造三年计划。

在具体实施中，蒙城县将按照尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求的原则，力争用3年时间基本完成老城区范围内的棚户区改造，逐步建成或整治一批设计合理、配套齐全、环境整洁、管理有序的居住小区，大力改善群众居住条件。

项目简介一览表

项目名称	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目
项目类型	棚户区改造
项目总投资	171,000.00万元
项目地点	蒙城县庄周街道东光社区八队周边地块、二里吴社区五里高周边地块、二里吴社区二里吴队和城关刘桥社区一里葛周边地块。
主管部门	蒙城县住房和城乡建设局
项目单位	蒙城县住房和城乡建设局
财政部门	蒙城县财政局
项目建设内容	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目共涉及3个地块，占地面积约171.5亩，建筑面积8.97万平方米，征迁户数约1140户，计划实物安置小区为东光小区二期、五里高小区三期、齐山路安置小区一期和二期，共安置2280套。
项目建设期	于2023年1月开工建设，至2026年12月底竣工验收
拟发行债券金额	100,725.00万元
债券发行计划	2024年6月已发行20,000.00万元,发行利率2.16%，2025年5月已发行20,000.00万元，发行利率1.60%，2025年8月发行 13,100.00 万元，发行利率2.07%，2026年1月发行8,000.00万元，发行利率1.96%，2026年6月发行14,600.00 万元，发行利率1.52%，2026年8月拟发行 25,000.00 万元，发行利率1.84%，2026年度剩余计划发行 25.00 万元，发行利率1.84%。
拟发行债券期限	5年
拟发行债券利率	1.84%
项目收益来源	土地出让收入
债券存续期本息和	109,762.10万元
债券存续期净收益	142,294.80万元
本息覆盖倍数	1.29倍
压力测试后本息覆盖倍数	下行90%时1.27倍；下行80%时1.26倍
本息覆盖能力	较强
相关风险控制能力	较强

目录

一、基本情况 6
（一）区域财政经济基本情况 6
（二）项目基本情况 6
二、项目资金筹措计划 6
三、资金平衡情况 8
（一）.项目还本付息情况 9
（二）项目收益情况 9
（三）资金平衡情况 12
四、项目风险控制 13
五、主管部门责任 14
六、其他需要说明的事项 15

一、基本情况

（一）区域财政经济基本情况

近三年经济基本状况			
项目 / 年份	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	480.23	549.35	577.70
地区生产总值增速（%）	6.10	5.90	5.60
第一产业（亿元）	69.76	73.72	75.60
第二产业（亿元）	123.44	154.32	157.50
第三产业（亿元）	287.03	321.31	344.60
产业结构			
第一产业（%）	14.53	13.42	13.09
第二产业（%）	25.70	28.09	27.26
第三产业（%）	59.77	58.49	59.65
固定资产投资（亿元）	216.16	182.90	165.00
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目 / 年份	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	29.24	30.12	31.08
一般公共预算支出	74.45	74.98	77.98
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	29.49	26.45	25.49
政府性基金支出	50.39	46.57	54.15
地方政府专项债券余额	163.09	185.42	206.85

（二）项目基本情况

1、项目名称：亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目

2、实施单位：蒙城县住房和城乡建设局

3、建设地点：蒙城县庄周街道东光社区八队周边地块、二里吴社区五里高周边地块、二里吴社区二里吴队和城关刘桥社区一里葛周边地块。

4、建设内容及规模：

本项目共涉及蒙城县庄周街道东光社区八队周边、二里吴社区五里高周边、二里吴社区二里吴队和城关刘桥社区一里葛周边共3个地块的棚户区改造。各棚户区改造项目地块四至范围如下表：

蒙城县2023年棚户区改造项目共涉及3个地块，占地面积约171.5亩，建筑面积8.97万平方

米，征迁户数约1,140.00户，计划实物安置小区为东光小区二期、五里高小区三期、齐山路安置小区一期和二期，共安置2,280.00套。

序号	区域名称	地块四至范围
1	庄周街道东光社区八队周边地块	周元东路南、刘海路西、仁和苑小区北、马沟东
2	庄周街道二里吴社区五里高周边地块	宝塔西路南、文昌路西、横二沟北、五里高二期东
3	庄周街道二里吴社区二里吴队和城关刘桥社区一里葛周边地块	八中路南、商城西路北、经十七路东、齐山路西

征迁经济指标表：

序 号	地块	户 数	拆迁建筑面积（平方米）	四至界限	占地面积（亩）	安置（套）	安置区域
1	庄周街道东光社区八队周边地块	200.00	26,000.00	周元东路南、刘海路西、仁和苑小区北、马沟东	54.60	400.00	东光小区二期
2	庄周街道二里吴社区五里高周边地块	200.00	26,700.00	宝塔西路南、文昌路西、横二沟北、五里高二期东	40.00	400.00	五里高小区三期
3	庄周街道二里吴社区二里吴队和城关刘桥社区一里葛周边地块	740.00	37,000.00	八中路南、商城西路北、经十七路东、齐山路西	76.90	1,480.00	齐山路安置小区一期和二期
合计		1,140.00	89,700.00		171.5	2,280.00	

二、项目资金筹措计划

项目总投资171,000.00万元，项目资本金70,275.00万元，由县财政支付，占项目总投资的41.10%；2024年6月已发行20,000.00万元,发行利率2.16%，2025年5月已发行20,000.00万元，发行利率1.60%，2025年8月发行 13,100.00 万元，发行利率1.84%，2026年1月发行8,000.00万元，发行利率1.65%，2026年6月拟发行 14,600.00 万元，发行利率1.52%，本批次计划发行25,000.00 万元，发行利率1.84%，剩余25万元后续发行。共计专项债券融资发行100,725.00万元，占项目总投资的58.90%。

项目建设资金筹措计划见下表：

单位：万元

序号	年份	项目资本金	发行债券	债券发行期限	合计
1	2024 年	70,275.00	20,000.00	5 年期	90,275.00
2	2025 年		33,100.00	5 年期	33,100.00
3	2026 年		47,625.00	5 年期	47,625.00
合计		**70,275.00**	**100,725.00**	**——**	**171,000.00**

三、项目预期绩效评估

经事前绩效评估，项目的实施具有重大社会经济效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。依据“关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知”（财预[2021]61 号）的规定，拟定本项目的具体绩效目标如下表：

新建项目绩效目标表

项目名称	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目				
主管部门	蒙城县住房和城乡建设局		项目单位	蒙城县住房和城乡建设局	
项目属性	☑新增项目□在建项目				
项目资金	项目投资总额：			171,000.00万元	
	其中：项目资本金			70,275.00万元	
	债券资金			100,725.00万元	
总体目标	实施目标				
	目标1：投资 171,000.00万元，建设建设完成棚改项目。 目标2：通过项目的实施，改善百姓生活。为进一步做好城镇棚户区改造工作，切实解决群众住房困难				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标40分	数据指标10分	指标1：完成安置户数	1140.00户	100%建设完成，达到规划设计标准
			指标2：拆迁面积	89700.00㎡	
			指标3：基础配套设施完善	完善	
		质量指标10分	指标1：建筑工程一次性验收达标	100%	合格率100%
			指标2：配套基础设施达到验收标准	100%	合格率100%
		时效指标10分	指标1：建设工期	42个月	42个月
			指标2：单项工程开工及时，按时完工	100%	按施工横道图
		成本指标10分	指标1：项目总投资支出	171,000.00万元	加强预算管理，总投资控制在批复范围内
			指标2：项目总体投资偏差率	小于预备费	小于预备费
	效益指标40分	经济效益10分	指标1：项目计算期土地收益	141,278.66 万元	实施方案
			指标2：本息覆盖倍数	1.29	实施方案
			指标3：项目是否改善百姓住房质量	是	是
		社会效益10分	指标1：是否直接或间接带动就业的增长	是	程度明显
			指标2：区域城市基础设施水平是否得到明显提升	明显提升	明显提升
		生态效	指标1：项目实施对周边环境是否有	是	满足环评文件

项目名称	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目				
主管部门	蒙城县住房和城乡建设局		项目单位	蒙城县住房和城乡建设局	
项目属性	☑新增项目□在建项目				
		益 10分	影响		的标准
			指标2：生态环境是否得到改善	明显改善	明显改善
			指标3：建筑装饰材料符合环保要求	100%	符合验收标准
		可持续性影响10分	指标1：项目建成后，运营维护人员、经费是否建立保障制度	100%	经费有制度保障
			指标2：其他相关配套设施齐全	齐全	满足规划设计的要求
	满意度指标20分	社会公众或服务对象满意度20分	指标1：社会公众的满意程度	95%	95%的满意度
			指标2：政策执行的满足程度	95%	95%的满意度

四、资金平衡情况

（一）.项目还本付息情况

按照项目建设资金募集计划，本债券融资100,725.00万元，预计本债券到期利息合计109,762.10万元（2024年6月已发行20,000.00万元,发行利率2.16%，2025年5月已发行20,000.00万元，发行利率1.60%，2025年8月发行 13,100.00 万元，发行利率1.84%，2026年1月发行8,000.00万元，发行利率1.65%，2026年6月发行 14,600.00 万元，发行利率1.52%，本批次计划发行 25,000.00 万元，发行利率1.84%，剩余25万元后续发行。债券年利率计算过程如下：

债券利息计算过程表

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2023年蒙城县棚户区改造项目	2024年		20,000.00		20,000.00		-
	2025年	20,000.00	33,100.00		53,100.00	432.00	432.00
	2026年	53,100.00	47,625.00		100,725.00	993.04	993.04
	2027年	100,725.00			100,725.00	1,807.42	1,807.42
	2028年	100,725.00			100,725.00	1,807.42	1,807.42
	2029年	100,725.00		20,000.00	80,725.00	1,807.42	21,807.42
	2030年	80,725.00		33,100.00	47,625.00	1,375.42	34,475.42
	2031年	47,625.00		47,625.00	-	814.38	48,439.38
	合计		**100,725.00**	**100,725.00**		**9,037.10**	**109,762.10**

（二）项目收益情况

1、基本假设条件和依据

亳州市蒙城县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.10%、5.90%、5.60%，近三年平均增速为 5.87%，2026 年 GDP 预计增速为 6.50%，出于谨

慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与2026年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速5.87%。

2、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

2023年至今，出让地块临近或情况相近宗地出让情况如下：

序号	地市	区县	土地编号	区位	土地出让面积（公顷）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价（元/平方米）	出让时间	土地用途
1	亳州市	蒙城县	MCGT2025-8-1号	安驰大道东、红光路西、三义路南	89.00	59,329.75	19,600.00	3,303.57	2025年12月16日	城镇住宅用地兼容其他商服用地
2	亳州市	蒙城县	MCGT2025-8-2号	安驰大道东、红光路西	100.01	66,675.04	22,050.00	3,307.08	2025年12月16日	城镇住宅用地兼容其他商服用地
3	亳州市	蒙城县	MCGT2025-15A	奇城路南、文昌路西、岳王大道东	34.50	23,003.05	7,620.00	3,312.60	2025年12月18日	城镇住宅用地兼容其他商服用地
均价								3,306.54	/	/

（2）棚改项目土地出让价格预测

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，对市本级棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下。

1）土地出让价格预测：

区县	预计GDP增长率	土地性质	储备面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
蒙城县	5.87%	居住用地	333,350.00	3,306.54	1.40	4,629.15

2）2026-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单位：元/平方米）

单位：万元

2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
4,629.15	4,900.73	5,188.24	5,492.62	5,814.85	6,155.99

3、土地出让收入预测

假设 2023 年蒙城县棚户区改造项目腾出地块土地，在 2028 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。分别以 GDP 增速（5.87%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利基金、教育基金的情况，可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

1）按GDP增速5.87%的100%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	2023年蒙城县棚户区改造项目
1	收入合计	171,714.92
1.1	土地出让收入	171,714.92
2	土地扣减项目	30,436.26
2.1	国有土地收益基金(土地出让收入*8%)	13,737.19
2.2	农业土地开发资金(土地出让收入*0.4%)	686.86
2.3	农田水利基金(土地出让收入*0.2%)	314.58
2.4	教育基金(土地出让收益 10%	15,697.63
3	用于资金平衡项目收益	141,278.66

2）按GDP增速5.87%的90%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	2023年蒙城县棚户区改造项目
1	收入合计	169,816.82
1.1	土地出让收入	169,816.82
2	土地扣减项目	30,099.83
2.1	国有土地收益基金(土地出让收入*8%)	13,585.35
2.2	农业土地开发资金(土地出让收入*0.4%)	679.27

序号	项目	2023年蒙城县棚户区改造项目
2.3	农田水利基金(土地出让收入*0.2%)	311.10
2.4	教育基金(土地出让收益 10%)	15,524.11
3	用于资金平衡项目收益	139,716.99

3）按GDP增速5.87%的80%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	2023年蒙城县棚户区改造项目
1	收入合计	167,929.40
1.1	土地出让收入	167,929.40
2	土地扣减项目	29,765.28
2.1	国有土地收益基金(土地出让收入*8%)	13,434.35
2.2	农业土地开发资金(土地出让收入*0.4%)	671.72
2.3	农田水利基金(土地出让收入*0.2%)	307.65
2.4	教育基金(土地出让收益 10%	15,351.57
3	用于资金平衡项目收益	138,164.11

（三）资金平衡情况

本次融资项目收益为当地的土地出让收入。

按 GDP 增速 5.87%的 100%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：项目融资本息为 109,762.10 万元，项目净收益为 141,278.66 万元，本项目收益对项目融资本息的保障倍数为 1.29 倍。

按 GDP 增速 5.87%的 90%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：项目融资本息为 109,762.10 万元，项目净收益为 139,716.99 万元，本项目收益对项目融资本息的保障倍数为 1.27 倍。

按 GDP 增速 5.87%的 80%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：项目融资本息为 109,762.10 万元，项目净收益为 138,164.11 万元，本项目收益对项目融资本息的保障倍数为 1.26 倍。

按照 GDP 增速的 100.00%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下表：

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	小计
2025年		432.00	432.00		432.00	432.00
2026年		993.04	993.04		993.04	993.04
2027年		1,807.42	1,807.42		1,807.42	1,807.42
2028年		1,807.42	1,807.42	141,278.66		141,278.66
2029年	20,000.00	1,807.42	21,807.42			-
2030年	33,100.00	1,375.42	34,475.42			-
2031年	47,625.00	814.38	48,439.38			
合计	100,725.00	9,037.10	109,762.10	141,278.66	3,232.46	144,511.12
本息覆盖倍数						1.29

按照 GDP 增速的 90.00%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下表：

年度	贷款本息支付			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
2025年	-	432.00	432.00		432.00	432.00
2026年	-	993.04	993.04		993.04	993.04
2027年	-	1,807.42	1,807.42		1,807.42	1,807.42
2028年	-	1,807.42	1,807.42	139,716.99		139,716.99
2029年	20,000.00	1,807.42	21,807.42			-
2030年	33,100.00	1,375.42	34,475.42			-
2031年	47,625.00	814.38	48,439.38			
合计	100,725.00	9,037.10	109,762.10	139,716.99	3,232.46	142,949.45
本息覆盖倍数						1.27

按照 GDP 增速的 80.00%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下表：

年度	贷款本息支付			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
2025年	-	432.00	432.00		432.00	432.00
2026年	-	993.04	993.04		993.04	993.04
2027年	-	1,807.42	1,807.42		1,807.42	1,807.42
2028年	-	1,807.42	1,807.42	138,164.11		138,164.11
2029年	20,000.00	1,807.42	21,807.42			-
2030年	33,100.00	1,375.42	34,475.42			-
2031年	47,625.00	814.38	48,439.38			
合计	100,725.00	9,037.10	109,762.10	138,164.11	3,232.46	141,396.57
本息覆盖倍数						1.26

五、项目风险控制

（一）市场风险

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

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配

比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险

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

风险控制措施：在项目可行性研究报告编制过程中，测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）管理风险

管理风险：棚改项目具有回款周期不确定、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生不确定性影响。

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极引进、学习先进可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险

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

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注价格变动情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

六、主管部门责任

主管部门全面负责实施棚户区改造项目的征地拆迁、货币化安置以及垃圾清运等。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建

设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上缴。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息等情况。

七、其他需要说明的事项

项目债券存续期间，蒙城县政府根据项目实施情况调整财政资金投入比例，以确保专项债券按时还本付息。同时，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预(2017)89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。