安徽省政府专项债券项目
实施方案

所属地区：蚌埠市固镇县

项目名称：固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目

项目单位：固镇县新型城镇化建设投资有限公司

主管部门：固镇县住房和城乡建设局

财政部门：固镇县财政局

编制日期：2026年7月9日

目 录

一、项目基本情况.....- 4 -
（一）项目名称及代码.....- 4 -
（二）参与主体.....- 4 -
（三）项目概况.....- 4 -
（四）项目建设期和运营期.....- 6 -
（五）已完成的前期工作.....- 6 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况.....- 6 -
（一）经济效益分析.....- 6 -
（二）社会效益分析.....- 7 -
（三）事前绩效评估情况.....- 8 -
三、项目投资估算及资金筹措.....- 9 -
（一）投资估算.....- 9 -
（二）资金筹措及使用计划.....- 13 -
四、项目预期收益及融资平衡情况.....- 13 -
（二）专项债券还本付息情况.....- 13 -
（一）预期收益分析.....- 13 -
（三）资金测算平衡情况.....- 20 -
（四）偿债指标计算.....- 20 -
（五）现金流量表.....- 21 -
（六）敏感性分析（压力测试）.....- 22 -
五、项目风险管理.....- 23 -
（一）风险评估情况.....- 23 -
（二）风险防控措施.....- 26 -
六、专项债券资金管理.....- 31 -
（一）职能分工.....- 31 -
（二）债券资金使用范围.....- 33 -

（三）项目收入管理 ..... - 34 -
（四）项目支出管理 ..... - 36 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 37 -
（六）项目预算管理 ..... - 38 -
（七）项目绩效管理 ..... - 39 -
（八）项目资产管理 ..... - 40 -

一、项目基本情况

（一）项目名称及代码

项目名称：固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目

项目代码：2312-340323-04-01-613417

（二）参与主体

主管部门：固镇县住房和城乡建设局

项目单位：固镇县新型城镇化建设投资有限公司

（三）项目概况

所属领域：城市更新-棚户区改造。

项目地址：固镇县迎宾大道与洽河路交叉口东侧，洽河路东路北侧。

项目类型：在建。

建设内容和规模：根据《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目初步设计及概算的批复》,本项目棚改占地面积444.5亩，其中腾空可出让面积 300 亩。拟原位新建安置房用于原位安置，位于固镇县迎宾大道与洽河路交叉口东侧，洽河路东路北侧，安置户数 1128 户。安置房规划用地 96360 ㎡（约 144.5 亩），拟建设总建筑面积约 190411 ㎡，其中地上计容建筑面积约 149516 ㎡，包括住宅、配套服务用房等。不计容总建筑面积约 40895 ㎡，包括地下车库 36202 ㎡以及架空层 4693 ㎡。

备注：根据《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目初步设计及概算的批复》，项目棚改面积占地面积444.5亩，安

置房占地面积约 **144.5** 亩，腾空可出让面积 **300** 亩；本项目安置房用于安置皇店村、龙滩村居民。

项目已列入 **2023** 年国家棚户区改造计划，详见附件《关于申报项目列人棚户区改造计划的说明》。

技术经济指标表

项目名称			规模	单位	备注
棚改占地面积			296333.48	㎡	约 444.5 亩
安置房用地面积			96360.00	㎡	约 144.5 亩
规划净用地面积			96360.00	㎡	
居住总户数			1128.00	户	户均人数 3.2
总建筑面积			190411.00	㎡	
计容总建筑面积			149516.00	㎡	
其中	住宅		138528.00	㎡	
	配套服务用房		10988.00	㎡	
	其中	物管用房	1709.00	㎡	
		社区管理用房	2024.00	㎡	
		社区养老用房	1900.00	㎡	
		社区文化活动室	2159.00	㎡	
		便民用房（公厕）	1728.00	㎡	
		门卫	59.00	㎡	
		配电房	1409.00	㎡	
不计容总建筑面积			40895.00	㎡	
其中	地下车库		36202.00	㎡	
	架空层		4693.00	㎡	
建筑基底总面积			15704.00	㎡	
绿地面积			28558.00	㎡	

容积率	1.55		
建筑密度	16.30%		
绿地率	35.10%		

（四）项目建设期和运营期

建设期：2023年12月至2026年12月。

运营期：2027年1月至2031年12月。

开工时间：项目已于2023年12月开工。

（五）已完成的前期工作

本项目已取得《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目立项的批复》（2023 年 12 月 1 日）、《不动产权证书》（2023 年 6 月 25 日）、《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目环评管理的复函》（2023 年 12 月 4 日）、《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目可行性研究报告的批复》（2023 年 12 月 5 日）、《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目初步设计及概算的批复》（2023 年 12 月 15 日）、施工许可证（2023 年 12 月 21 日）等前期手续，并已列入 2023 年国家棚户区改造计划，详见附件《关于申报项目列人棚户区改造计划的说明》。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

1.有利于促进地方经济发展

投资、出口、消费是拉动经济增长的三驾马车，面对当前出口和消费难以支撑 GDP 增长的现实，加大全社会投资规模已成为国家和地方政府共识。

本项目直接投资较大，对国民经济的直接和间接带动作用大。随着安置房入住率的提高，将带动周边区域餐饮、娱乐、服装等商贸服务业发展，对促进项目所在地及周边地区经济发展具有较强的推动作用。

2.带动区域内居民就业和收入增长

在当前拉动内需大政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，将强力带动当地投资，推动民生及社会事业投资，增加劳务收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（二）社会效益分析

棚户区改造是重要的民生工程和发展工程，是保障性安居工程建设的重要组成部分，有利于改善居民的居住环境，有利于提升城市品位，有利于促进经济发展。

根据前期调查显示，本次棚户区改造涉及的房屋多为上世纪建设的砖木或砖混结构的低层建筑，房屋简陋破旧、安全隐患大，而且部分房屋早已被鉴定为危房，存在重大安全隐患，待雨季到来，对住户的生命财产安全存在着极大的威胁。此外，供水、供电、供气、卫生设施等基础设施相当不完善，周边环境相对较差。住在棚户区的群众，多数是基础产业工人及其后代等社会弱势群体，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，收入一直较低，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。目前，住房问题作为人民群众最基本的生活需求，是广大人民

群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一，尤其是棚户区的住房问题，其条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成巨大反差，棚户区居民对改善住房条件和生活环境的愿望和要求十分迫切。

项目建成后，将成为各种市政配套设施齐全的综合区域，有利于扩大城市规模、完善城市基础设施建设来提升城市功能，对完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题具有重要意义，是名副其实的民心工程、德政工程。因此，本项目既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是固镇县人民政府义不容辞的重要职责所在，对于保障和改善民生、加快城市化进程具有重大意义。

（三）事前绩效评估情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2021〕1485 号）的相关要求，我单位按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，独立、客观、公正地开展评估工作，对固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目立项、项目投入与收益、绩效目标、项目可行性、项目偿债计划可行性和偿债风险等内容进行充分论证评估，形成了“固镇县皇店龙滩城中村安置房改

造项目”的评估结论。

结合绩效评估情况，固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理。

三、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据项目初步设计批复，项目总投资65,900.00万元，投资构成详见下表:

单位：万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	**建设总投资**	65,900.00	100.00%
1.1	工程费用（万元）	60317.93	91.53%
1.2	工程建设其他费（万元）	2443.97	3.71%
1.3	预备费（万元）	3138.10	4.76%

固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目概算

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算					经济技术指标			投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
一	**建安工程费用**	**49667.30**	**10650.63**	**0.00**	**0.00**	**60317.93**		**185718.03**		**91.53%**	
1	1#、5#楼	2239.74	297.31			2537.05	m2	9018			
1.1	土建工程	2239.74				2239.74	m2	9018	2484		
1.2	安装工程		297.31			297.31	m2	9018	330		
2	2#楼	1577.16	207.32			1784.48	m2	6883			
2.1	土建工程	1577.16				1577.16	m2	6883	2291		
2.2	安装工程		207.32			207.32	m2	6883	301		
3	10#楼	1577.16	211.19			1788.34	m2	7045			
3.1	土建工程	1577.16				1577.16	m2	7045	2239		
3.2	安装工程		211.19			211.19	m2	7045	300		
4	3#楼（18层）	1577.37	218.38			1795.76	m2	7064			
4.1	土建工程	1577.37				1577.37	m2	7064	2233		
4.2	安装工程		218.38			218.38	m2	7064	309		
5	6#、7#、18#、19#楼	6649.98	833.39			7483.37	m2	27080			
5.1	土建工程	6649.98				6649.98	m2	27080	2456		
5.2	安装工程		833.39			833.39	m2	27080	308		
6	8#、13#、17#、22#、26#、28#楼	6498.11	777.65			7275.77	m2	26581			
6.1	土建工程	6498.11				6498.11	m2	26581	2445		
6.2	安装工程		777.65			777.65	m2	26581	293		
7	9#、16#、21#楼11层+1）	2769.81	389.14			3158.95	m2	11715			
7.1	土建工程	2769.81				2769.81	m2	11715	2364		
7.2	安装工程		389.14			389.14	m2	11715	332		
8	11#、12#、15#、23#、25#楼	7387.25	1069.17			8456.42	m2	32948			
8.1	土建工程	7387.25				7387.25	m2	32948	2242		
8.2	安装工程		1069.17			1069.17	m2	32948	325		
9	20#楼	1459.54	207.19			1666.73	m2	6455			
9.1	土建工程	1459.54				1459.54	m2	6455	2261		
9.2	安装工程		207.19			207.19	m2	6455	321		
10	27#楼	863.28	113.26			976.54	m2	3739			
10.1	土建工程	863.28				863.28	m2	3739	2309		
10.2	安装工程		113.26			113.26	m2	3739	303		

11	配电房（自管）	201.46	14.24			215.71	m2	1209			
11.1	土建工程	201.46				201.46	m2	1209	1666		
11.2	安装工程		14.24			14.24	m2	1209	118		
12	配电房（局管1）	19.44	2.26			21.70	m2	100			
12.1	土建工程	19.44				19.44	m2	100	1944		
12.2	安装工程		2.26			2.26	m2	100	226		
13	配电房（局管2）（增加）	19.44	2.26			21.71	m2	100			
13.1	土建工程	19.44				19.44	m2	100	1944		
13.2	安装工程		2.26			2.26	m2	100	226		
14	物管用房	494.04	101.75			595.79	m2	1709			
14.1	土建工程	494.04				494.04	m2	1709	2891		
14.2	安装工程		101.75			101.75	m2	1709	595		
15	社区管理用房	523.35	107.48			630.83	m2	2024			
15.1	土建工程	523.35				523.35	m2	2024	2586		
15.2	安装工程		107.48			107.48	m2	2024	531		
16	社区养老用房	508.49	97.76			606.25	m2	1900			
16.1	土建工程	508.49				508.49	m2	1900	2676		
16.2	安装工程		97.76			97.76	m2	1900	515		
17	社区文化活动室	601.34	125.13			726.47	m2	2159			
17.1	土建工程	601.34				601.34	m2	2159	2785		
17.2	安装工程		125.13			125.13	m2	2159	580		
18	便民用房	477.45	85.20			562.65	m2	1728			
18.1	土建工程	477.45				477.45	m2	1728	2763		
18.2	安装工程		85.20			85.20	m2	1728	493		
19	1#门卫	9.89	0.57			10.47	m2	30			
19.1	土建工程	9.89				9.89	m2	30	3297		
19.2	安装工程		0.57			0.57	m2	30	192		
20	2#门卫	9.27	0.57			9.84	m2	29			
20.1	土建工程	9.27				9.27	m2	29	3196		
20.2	安装工程		0.57			0.57	m2	29	198		
21	地下车库	10538.82	1356.79			11895.61	m2	36202			
21.1	土建工程	10538.82				10538.82	m2	36202	2911		
21.2	安装工程		1356.79			1356.79		36202	375		
22	室外总体（道排、围墙、供水、供电、雨水、污水、消防、环境提升工程、路灯）	3664.92	4432.58			8097.50	m2	185718			
22.1	土建工程	3664.92				3664.92	m2	185718	197		

22.2	安装工程		4432.58			4432.58	m2	185718	239		
二	**建设工程其他费**				**2443.98**	**2443.98**				**3.71%**	
1	建设单位管理费				753.97	753.97					
2	勘察设计费				663.50	663.50					
3	工程监理费				482.54	482.54					
4	施工图审查费				120.64	120.64					
5	招标代理费				114.60	114.60					
6	工程造价审查费				144.76	144.76					
7	环境评估费				91.58	91.58					
8	建设项目前期工作咨询费				72.38	72.38					
三	**预备费**				**3138.10**	**3138.10**				**4.76%**	
1	基本预备费				3138.10	3138.10					
2	涨价预备费				0.00	0.00					
四	**项目总投资**					**65900.00**				**100.00%**	

（二）资金筹措及使用计划

本项目总投资 65900.00 万元，项目资本金为 46,900.00 万元（约占项目建设总投资的 71.17%），由财政配套资金解决；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 19,000.00 万元（约占项目总投资的 28.83%）。项目资金将根据项目实施进度，分批拨付到位。

项目拟发行专项债券 19,000.00 万元，一年发行，其中：2026 年拟发行金额为 19,000.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目	资金来源	2024年	2025年	2026年	合计	占比
1	财政配套资金	15000.00	15000.00	16900.00	46900.00	71.17%
2	单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
3	专项债券	0.00	0.00	19000.00	19000.00	28.83%
	合计	15000.00	15000.00	35900.00	65900.00	100.00%

本项目为收尾的棚户区改造项目，项目总投资 65900 万元，2024 年及 2025 年已完成投资共计 30000 万元，2026 年作为集中建设收尾阶段，投资力度继续加大，预计完成投资 35900 万元。

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.项目收入分析

（1）预期收入来源

项目收入为土地出让金收入。

（2）收费政策依据和内容

土地出让收入参考固镇县类似土地近三年土地出让价格。

增长率预测：经查询固镇县人民政府网站，固镇县近三年(2023 年至 2025 年)GDP 增速分别为 6.5%、6.10%、5.5%，近三年年平均增长率为 6.03%，2026 年预计 GDP 增速 6.50%；基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，本项目向下取整按照增速 5.00%预测最终土地成交单价。

（3）项目的关联性及收费权

项目建成后，各项收入与项目建设内容直接关联，具有明确的对应关系和可预测性。

按照谁投资、谁收益的原则，项目单位享有对项目运营期所产生的各项收入的收费权。项目单位为固镇县新型城镇化建设投资有限公司，统筹项目建设与运营，项目所形成资产为县属国有资产，项目收益归属项目单位所有。

（4）收费标准及测算方法

1）项目收入单价预测

根据《固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目初步设计》《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目拟出让地块的情况说明》《固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目拟出让土地规划承诺函》，本项目拟用迎宾大道与洽河路交叉口东侧，洽河路东路北侧地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 300 亩，拟于 2030、2031 年分别每年出让 150 亩。可出让土地情况如下:

可出让土地情况表

拟出让年份	项目拟出让四至范围	地块面积（亩）	拟出让土地面积（亩）	拟出让土地性质
2030 年	迎宾大道与洽河路交叉口东侧，洽河路东路北侧	300	150	居住用地
2031 年			150	
合计		**300**	**300**	

根据本项目建设及出让计划，拟于 2030、2031 年分别每年出让 150 亩（固镇县近三年居住用地平均年供应量为 196 亩，详见下方《固镇县近三年居住用地地块出让价格情况表》，满足一年内出让 150 亩的条件）。项目位于固镇县内，经查询固镇县近三年居住用地地块出让价格，具体如下:

交易时间	位置	土地编号	土地出让面积（亩）	中标总地价（万元）	成交单位地价	土地用途
2023 年 3 月	迎宾大道北侧，朝阳路南侧，育红路西侧，规划路东侧	2023002	54.46	9090	166.91	普通商品住房用地
2023 年 9 月	谷阳镇团结路北侧、奋进路南侧、幼儿园东侧、建设路西侧	2023017	38.29	5750	150.17	普通商品住房用地
2023 年 9 月	谷阳镇团结路北侧、奋进路南侧、建设路东侧、立新路西侧	2023018	52.06	7818	150.17	普通商品住房用地
2023 年 11 月	谷阳镇规划道路北侧、中医院南侧、规划道路东侧、现状居民区西侧	2023030	24.9	5129.4	206.00	居住用地
2023 年 11 月	谷阳镇规划道路北侧、谷阳路南侧、东风路东侧、	2023028	64.32	13249.92	206.00	居住用地

	规划道路西侧					
2024 年 8 月	濠城镇虞姬路东侧、规划道路北侧、农贸市场南侧	340323107001GB00120	21.86	1308	59.84	居住用地
2025 年 1 月	谷阳镇黄园南路东侧、濠城路北侧、浍南路南侧	340323103913GB00009	96	7400	77.08	居住用地
2025 年 1 月	谷阳镇汉兴大道北侧，奋进路南侧，状元府东侧，浍北路西侧	340323100926GB00061	71.51	7600	106.28	居住用地
2025 年 1 月	谷阳镇杨庙路东侧、浍南路西侧	340323201901GB00029	105	8520	81.14	居住用地
2025 年 6 月	新马桥镇蚌铜产业园天井湖大道西侧、北郢路南侧、长乐路北侧	340323102902GB00743	60.19	3400	56.49	普通商品住房用地(二类)
合计			588.59	69265.32	117.68	

谨慎性考虑，取固镇县近三年居住用地块出让平均价格向下取整为本次土地出让收入的基准价，即 100.00 万元/亩，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按照土地单价增长率 5.00%（固镇县 2023-2025 年平均 GDP 增速 6.03%及 2026 年预计 GDP 增速 6.50%孰低向下取整）预测土地单价增长，本次地价仅考虑一次增长 5.00%，即 2031 年地价为 105.00 万元/亩。具体如下：

单位：万元/亩

项目	土地单价
2026 年	100.00
2030 年-2031 年	105.00

2.项目收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟于2030、2031年分别每年出让150亩。预测项目实现土地出让收入情况如下:

项目收入估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	合计
合计	31,500.00	31,500.00
2027年	—	—
2028年	—	—
2029年	—	—
2030年	15,750.00	15,750.00
2031年	15,750.00	15,750.00

2. 项目运营成本和税费分析

（1）项目成本的分类

项目成本为土地出让成本及税金、发行费用及财务费用，等等。

（2）土地出让成本及税金预测

根据固镇县财政局土地出让金计提，对土地出让金收入按规定计提以下项目:

（1）国有土地收益基金: 按土地出让收入总成交价款的6%计提;

（2)农业土地开发资金: 按土地出让面积*8.2元/㎡计提;

（3）教育资金支出: 按土地出让收入总成交价款的2%;

（4）省级统筹: 按土地出让收入总成交价款的2%计提;

棚户区改造专项债券项目中土地出让收入相关扣除事项的说明

我县对土地出让金收入按规定计提以下项目：

（1）计提省统筹，占土地出让收入的 2%。

（2）计提教育资金，占土地出让收入的 2%。

（3）计提国有土地收益基金，占土地出让收入的 6%。

（4）计提农业开发基金，每平方米 8.2 元。

上述事项仅用于专项债土地出让收入计提。扣除上述事项后的土地净收益，可用于偿还棚户区改造专项债券本息。

固镇县财政局

2025 年 10 月 11 日

具体如下：

项目成本估算明细表

单位：万元

项目	国有土地收益基金	农业土地开发资金	教育资金	省级统筹	合计
合计	1,890.00	164.00	630.00	630.00	3,314.00
2027 年	—	—	—	—	—
2028 年	—	—	—	—	—
2029 年	—	—	—	—	—
2030 年	945.00	82.00	315.00	315.00	1,657.00
2031 年	945.00	82.00	315.00	315.00	1,657.00

（3）相关税费

依据财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税[2016]36号），土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，免征

增值税；依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，2011 年修订）第八条第（二）项：因国家建设需要依法征收、收回的房地产，免征土地增值税；政府出让土地属非经营行为，不缴企业所得税；土地出让产生的其他相关税费包含契税、印花税等，主要由受让方缴纳。

（4）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额1.10‰计算，本项目拟发行专项债券19,000.00万元，发行费用20.90万元，**发行费用由项目单位自有资金解决。**

（5）财务费用

本项目拟发行专项债券19,000.00万元，拟发行债券期限为5年，假设发行利率2.50%，每年支付一次利息，债券存续期内应支付利息2,375.00万元。

3.项目可偿债收益分析

项目收入扣除运营成本及占用项目偿债收益的相关税费、发行费用后，为项目可偿债收益，可以用以偿还融资的本息。运营期项目可偿债收益预测如下:

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	项目收入	项目运营成本和税费支出	发行费用	项目可偿债收益
合计	31,500.00	3,314.00	20.90	28,165.10
2026 年	—	—	20.90	-20.90
2027 年	—	—	—	—
2028 年	—	—	—	—
2029 年	—	—	—	—
2030 年	15,750.00	1,657.00	—	14,093.00
2031 年	15,750.00	1,657.00	—	14,093.00

（二）专项债券还本付息情况

项目拟发行专项债券19,000.00万元，一年偿还，其中：2031年拟偿还金额为19,000.00万元。假设发行利率2.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金。债券存续期内应还本付息情况如下：

项目专项债券应付本息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计	—	**19,000.00**	**19,000.00**	—	—	**2,375.00**	**21,375.00**
2026年	—	19,000.00	—	19,000.00	2.50%	—	—
2027年	19,000.00	—	—	19,000.00	2.50%	475.00	475.00
2028年	19,000.00	—	—	19,000.00	2.50%	475.00	475.00
2029年	19,000.00	—	—	19,000.00	2.50%	475.00	475.00
2030年	19,000.00	—	—	19,000.00	2.50%	475.00	475.00
2031年	19,000.00	—	19,000.00	—	2.50%	475.00	19,475.00
2032年	—	**19,000.00**	**19,000.00**	—	—	**2,375.00**	**21,375.00**

本项目债券还本付息总额为21,375.00万元。

（三）资金测算平衡情况

项目在运营期累计可用于还本付息的金额为28,165.10万元，累计还本付息总额为21,375.00万元，测算覆盖本息倍数为1.32倍。具体如下：

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

年度	债务本息支付	项目还款来源

	本金	利息	本息合计	项目收入	项目运营成本和税费支出	发行费用	项目可偿债收益
合计	19,000.00	2,375.00	21,375.00	31,500.00	3,314.00	20.90	28,165.10
2026 年	—	—	—	—	—	20.90	-20.90
2027 年	—	475.00	475.00	—	—	—	—
2028 年	—	475.00	475.00	—	—	—	—
2029 年	—	475.00	475.00	0.00	—	—	—
2030 年	—	475.00	475.00	15,750.00	1,657.00	—	14,093.00
2031 年	19,000.00	475.00	19,475.00	15,750.00	1,657.00	—	14,093.00
专项债券本息保障倍数	1.32						

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.43

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.32

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.48

（五）现金流量表

本项目现金流量表

单位：万元

项　目	2023-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

一、经营活动产生现金流						
经营活动流入小计	—	—	—	—	15,750.00	15,750.00
经营活动流出小计	—	—	—	—	1,657.00	1,657.00
经营活动净流量	—	—	—	—	14,093.00	14,093.00
二、投资活动产生现金流						
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	65,900.00	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-65,900.00	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流						
筹资活动流入小计	65,900.00	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	20.90	475.00	475.00	475.00	475.00	19,475.00
筹资活动净流量	65,879.10	-475.00	-475.00	-475.00	-475.00	-19,475.00
四、现金及现金等价物年增加额	-20.90	-475.00	-475.00	-475.00	13,618.00	-5,382.00
五、年初现金结余	—	-20.90	-495.90	-970.90	-1,445.90	12,172.10
六、期末资金	-20.90	-495.90	-970.90	-1,445.90	12,172.10	6,790.10

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。2023-2029 年年累计净现金流量小于 0，是由于项目前期无经营收益，无法弥补债券利息所致，由项目单位对于上述项目资金缺口情形予以调剂。同时，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

（六）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	25,330.10	26,747.60	28,165.10
偿债本息合计	21,375.00	21,375.00	21,375.00
专项债券本息保障倍数	1.19	1.25	1.32

五、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目施工进度

（1）项目规划与设计风险

设计变更频繁：由于项目复杂性和施工过程中的实际情况，可能需要不断进行设计变更，这可能导致成本超支和工期延误。

设计不合理或错误：设计上的不合理或错误可能需要在施工阶段进行修正，这同样会导致成本和时间的增加。

（2）进度管理风险

工期延误：由于天气、材料供应、人员调配等多种原因，可能导致工程进度无法按照预定计划进行，进而引发工期延误。

进度计划不合理：如果进度计划制定得过于乐观或未充分考虑到实际情况，可能会导致项目无法按时完成。

（3）成本管理风险

成本超支：由于设计变更、材料价格上涨、劳动力成本增加等原因，可能导致项目成本超出预算。

成本控制不力：如果成本管理不严格，可能会出现资源

浪费、成本漏算等问题，导致项目成本失控。

（4）质量管理风险

施工质量不达标：施工过程中的质量问题可能导致工程质量不达标，需要进行返工或整改，进而影响工程进度和成本。

监理不到位：如果监理工作不到位，可能会漏检或忽视一些质量问题，给项目带来潜在的风险。

（5）合同管理风险

合同纠纷：由于合同条款不明确或双方理解不一致，可能导致合同纠纷，进而影响项目的顺利进行。

合同变更：合同变更可能会带来额外的成本和风险，需要谨慎处理。

（6）安全管理风险

施工安全事故：施工过程中的安全事故可能导致人员伤亡和财产损失，给项目带来严重的负面影响。

安全防范措施不到位：如果安全防范措施不到位或执行不力，可能会增加施工安全事故的风险。

2.项目运营方面的风险

（1）设施管理风险

设施维护不当：电气化设备等需要定期维护和保养，以确保其正常运行。如果维护不当，可能导致设施损坏或故障频发，影响运营秩序。

设施使用不当：如果使用者对设施的使用不当，如违规操作、损坏公物等，同样会影响设施的正常运行和使用寿命。

（2）安全管理风险

运输安全事故：房屋内可能存在火灾、触电等安全隐患，如果安全管理不到位，可能会发生运输安全事故，给群众的生命财产安全带来威胁。

3.影响融资平衡结果的风险

（1）财务风险

资金筹措风险：基础设施通常需要大量的资金投入，如果资金筹措渠道不畅或成本过高，可能导致项目资金不足，影响融资平衡。

资金回流风险：项目的收益预期与实际收益可能存在差异，如果项目收益未能如期实现或低于预期，将影响资金回流，进而影响融资平衡。

（2）市场风险

市场环境变化风险：如宏观经济形势、政策环境、市场需求等的变化，都可能影响项目的融资环境和融资成本。

利率波动风险：如果市场利率上升，项目的融资成本将增加，进而影响融资平衡。

（3）政策风险

政策调整风险：政府对行业的政策调整，如投资政策、税收政策等，都可能对项目的融资产生影响。

政策执行风险：政策执行过程中可能出现的不确定性，如政策落实不到位、政策执行力度不足等，也可能影响项目的融资。

（4）运营管理风险

项目管理风险：项目管理不善可能导致项目成本超支、工期延误等问题，进而影响项目的融资平衡。

运营管理风险：项目运营过程中可能面临的各种风险，如运营困难、运营成本超支等，也可能对项目的融资平衡产生影响。

（二）风险防控措施

1.项目施工进度或正常运营的风险控制措施

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几点策略规避风险:

（1）制定详细的项目管理计划:

明确项目目标、范围、时间、成本、质量、风险等关键要素。制定详细的工作分解结构（WBS），确保所有工作都被涵盖并分配到合适的团队或个人。

（2）加强质量控制

设立专门的质量控制部门或人员，负责监督项目各阶段的施工质量。定期进行质量检查和评估，确保施工质量符合设计要求和相关标准。对发现的质量问题及时采取纠正措施，防止问题扩大化。

（3）强化进度管理

制定详细的进度计划，明确各阶段的开始和结束时间，以及关键节点和里程碑。定期对进度进行跟踪和评估，确保项目按计划进行。对进度延误的原因进行分析，并采取相应的纠偏措施。

（4）严格成本管理

制定详细的项目预算，确保所有费用都被合理估算和分配。定期对项目成本进行核算和分析，确保成本控制在预算范围内。对成本超支的原因进行查找和分析，并采取相应的控制措施。

（5）加强沟通与协调

建立健全的沟通机制，确保项目团队、业主、承包商、供应商等各方之间的信息畅通。定期召开项目会议，及时通报项目进展情况和存在的问题，共同协商解决。加强项目团队内部的沟通和协作，提高工作效率和质量。

（6）加强风险管理

识别项目可能面临的各种风险，如技术风险、市场风险、财务风险等。对每种风险进行评估和分析，确定其发生的可能性和影响程度。制定相应的风险应对策略和预案，确保在风险发生时能够及时应对。

（7）引入专业机构参与管理

聘请专业的工程管理咨询公司或机构参与项目管理，利用其丰富的经验和专业知识提高项目管理的水平和质量。与专业机构建立长期合作关系，共同推进项目管理的持续改进和创新。

（8）加强人员培训和管理

对项目团队成员进行定期培训和教育，提高其专业技能和素质水平。建立健全的激励机制和考核机制，激发团队成员的积极性和创造力。加强团队成员之间的协作和配合，形成高效的工作团队。

（9）设施维护与管理:

设立设施管理部门，制定设施维护计划和管理制度。定期对设施进行检查和维修，确保设施的正常运行和使用寿命。

（10）安全管理与应急预案

加强生产安全管理，制定严格的安全管理制度和操作规程。定期进行安全检查和隐患排查，及时消除安全隐患。制定应急预案，确保在紧急情况下能够迅速、有效地应对。

2.项目收益的风险控制措施

（1）运营风险

项目单位事前应制定项目得运营方案，因项目取得的专项收入暂时难以实现，运营后根据运营收入情况及时调整运营策略，项目运营符合预期，确保项目运营净收益满足债券还本付息资金。

设立设施管理部门，制定设施维护计划和管理制度。定期对设施进行检查和维修，确保设施的正常运行和使用寿命。

加强生产安全管理，制定严格的安全管理制度和操作规程。定期进行安全检查和隐患排查，及时消除安全隐患。制定应急预案，确保在紧急情况下能够迅速、有效地应对。

加强服务体系建设，提供全方位、个性化的服务。定期收集用户反馈和意见，及时改进服务质量。建立用户满意度评价机制。

对运营团队进行定期培训和教育，提高其专业技能和素

质水平。建立健全的激励机制和考核机制，激发团队成员的积极性和创造力。加强团队之间的协作和配合，形成高效的工作团队。

（2）市场风险

市场环境变化风险：如宏观经济形势、政策环境、市场需求等的变化，都可能影响项目的融资环境和融资成本；利率波动风险：如果市场利率上升，项目的融资成本将增加，进而影响融资平衡。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。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）精细化预算和资金计划

制定详细的项目预算和资金计划，确保所有费用都经过充分评估和预测。定期跟踪和评估项目预算的执行情况，及时调整预算以应对不可预见的情况。

（2）风险管理机制

识别与项目融资相关的潜在风险，如利率风险、信用风险、流动性风险等。对每种风险进行评估和分析，确定其发生的可能性和影响程度。制定相应的风险应对策略和预案，如建立风险准备金、制定风险应对计划等。

（3）建立资金监管机制

设立专门的资金监管账户，确保项目资金的安全和合规使用。加强对资金使用情况的监督和审计，防止资金浪费和

挪用。

（4）加强财务管理团队建设

建立专业的财务管理团队，提高团队的专业素质和财务管理能力。定期对团队进行培训和交流，提高团队的协作能力和工作效率。

六、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，对债券资金“借、用、管，还”实行全过程监管；指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估；负责按照合同约定或项目进度拨付债券资金；负责督促项目单位按时偿还债券本息；负责会同相关单位将专项债券对应项目形成的国有资产纳入国有资产管理；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

2.发改部门职责职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作；按时间节点督促项目建设单位认真履行项目建设责任，督促和调度项目建设进度，确保项目如期推进，严格按照立项、初步设计和概算批复文件中列明的建设范围开展建设；负责配合财政部门开展专项债券资金督查工作。

3.项目主管部门职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，指导本行业专项债券项目规划储备、需求梳理和“一案两书”编制报送，并对其真实性和有效性负责；负责指导项目单位开展事前绩效评估，制定绩效目标，同步审核后报同级财政部门审定；负责指导本行业严格按照融资平衡方案规范使用

专项债券资金，确保资金专款专用；负责对专项债券项目建设运营情况进行动态监管，统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入；负责督促项目单位加强专项债券项目收支管理，确保按照还本付息的要求，将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库；负责督促项目单位加强专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

4.项目单位职能分工

负责编制报送“一案两书”，并对其真实性和有效性负责；开展事前绩效评估，制定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定；负责按照项目融资平衡方案开展项目建设和运营，在依法合规、确保工程质量安全的前提下及时形成支出，对债券资金支付资料的真实性负责；负责定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险及异常情况及时向项目主管部门报告；负责履行项目管理责任，定期向财政部门、发改部门、项目主管部门报告项目实施进度和专项债券资金支出进度、收支结余情况，配合财政、审计等部门做好专项债券资金的检查、审计和监督，并对所报送数据的真实性承担相应法律责任；负责专项债券项目收支管理，确保将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入足额上缴，专门用于专项债券本息偿付；负责专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理；负责对债券资金使用、

项目建设运营和资产管理等情况进行信息公开；负责做好数据填报等相关工作。

（二）债券资金使用范围

1.专户管理

债券资金实行专户管理、专款专用。项目单位应按规定开设专项债券资金专户，由项目单位、项目主管部门申请国库集中支付至专户，项目单位和项目主管部门对专户实行联合监管，根据项目实施进度和合同约定予以支付到收款单位。在资金支付过程中，项目单位或项目主管部门不得挤占挪用、拖延办理。对挤占挪用、拖延办理的，财政部门有权停办该部门所有资金支付业务，并按照有关规定追究责任。

2.负面清单管理

专项债券资金应严格遵循负面清单管理有关规定，不得用于经常性支出，不得用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等，不得用于缴税、企业注册资本、企业补贴、税收优惠、购买理财、对外投资、借支给其他单位等，不得用于中央明令禁止的楼堂馆所等建设，不得用于形象工程和不必要的亮化美化工程等，不得擅自挪用于发行信息披露材料中对应项目用途之外的其他项目，不得用于其他政策文件禁止的用途。

3.项目匹配性要求

专项债券资金使用严格按照债券项目融资平衡方案，根据

发行公开的项目及用途、项目建设进度、实施合同（或采购合同）支付。在确保工程质量、资金安全的前提下，依法合规加快项目建设和资金使用进度。任何单位和部门不得截留、挤占、挪用专项债券资金。

4.募集资金使用范围

（1）固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目。

（2）经财政部门批准的与固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目有关的其他支出。

（三）项目收入管理

1.收入范围界定

专项债项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入。

2.预算管理

项目主管部门和项目单位应按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产情况等，并将其分年纳入预算管理。年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

3.账户管理

专项债券项目单位或政府存量债务单位为企业法人的，应在安徽省设有总行或分支机构的银行业金融机构开立专用存款

账户或还款专户，用于专项债券资金的存放、拨付、使用和核算管理;专项债券项目单位为预算单位，通过国库单一账户体系拨付和清算专项债券资金的，无需开立监管账户。债券资金实行专户管理、专款专用，项目单位和项目主管部门对专户实行联合监管，根据项目实施进度和合同约定予以支付到收款单位。在资金支付过程中，项目单位或项目主管部门不得挤占挪用、拖延办理。对挤占挪用、拖延办理的，财政部门有权停办该部门所有资金支付业务，并按照有关规定追究责任。

4.收入征缴管理

项目主管部门和项目单位应切实做好项目收入管理，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。项目收入由财政部门委托项目主管部门征收。一些地区还通过费税电子化收缴等方式，实现专项债券对应项目专项收入全流程电子化管理，提高收缴效率和规范性。

5.收益平衡管理

做好专项债券项目融资收益平衡，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任。

6.监督与风险管理

地方各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施

穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况。项目主管部门和财政部门应加强对项目收入的监督检查，确保项目收入的真实性、准确性和及时性。同时，建立风险预警机制，对项目收入未达预期、难以偿还本息的情况，及时采取处置项目资产、安排预算资金等措施进行补充，严防专项债券偿还风险。

（四）项目支出管理

1.明确支出范围

专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。实行专项债券投向领域“负面清单”管理，仅用于本项目建设内容相关支出。

2.优化额度分配

额度分配管理坚持正向激励原则，统筹考虑党中央、国务院确定的重大战略和重大项目支出需要，根据各地区债务风险、财力状况、管理水平，以及地方项目资金需求等情况合理分配，确保向项目准备充分、投资效率较高、资金使用效益好的地区倾斜，提高专项债券规模与地方财力、项目收益平衡能力的匹配度。

3.加快资金使用进度

各地要在专项债券额度下达后及时报同级人大常委会履行预算调整程序，提前安排发行时间，及时完善发行计划，做好跨年度预算安排，加强原有专项债券、已安排项目同新发债券、

新项目的有机衔接，统筹把握专项债券发行节奏和进度，做到早发行、早使用。允许专项债券用于在建政府投资项目，优先保障在建项目资金需求，防止形成“半拉子”工程。

4.加强资金使用监管

加快完善专项债券资金监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用。地方各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。加强发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、安排债券规模、资金支出进度等信息。

（五）项目还本付息管理

还本付息是专项债券管理的最终目标，需构建风险防控与资金保障机制。

1.专账核算

项目单位要加强项目建设运营管理，应对专项债券资金支出、项目收入成本进行专账核算，准确反映项目全生命周期收支情况，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入应实行分账管理，分别及时足额缴入国库和企业资金监管账户。在保障专项债券还本付息前，严禁将项目收入用于其他支出。

2.足额上缴

财政部门每年将所有专项债券当年还本付息情况书面告知专项债券项目单位和项目主管部门。项目单位要做好资金筹措准备，落实偿债资金来源，在债券本息到期前20个工作日将债券本息按时足额上缴财政部门指定账户。

3.风险管理

项目单位未按时足额向财政部门上缴债券本息等款项的，要会同项目主管部门向财政部门提交相关情况报告和风险报告，造成重大风险的，财政部门应启动相关应急预案。财政部门可采取包括但不限于扣减相关预算资金、罚息、调低或收回原有专项债券额度、停发新的专项债券、绩效考核按情形扣分等惩戒措施。市辖区未及时足额上缴还本付息资金的，市财政适时通过资金调度予以扣收，严防法定债券偿还风险。

4.代偿保障

专项债券本息通过政府性基金收入、专项收入等偿付。对于项目收入未达预期、难以偿还的，地方政府要通过处置项目资产、安排预算资金、合法合规调配本地区政府性基金预算资金予以补充，保障专项债券按时足额还本付息。

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

（六）项目预算管理

专项债务收入、安排的支出、还本付息及发行费用必须全额纳入政府性基金预算管理，实行“项目对应、收支平衡、风险

可控”的闭环管理。项目启动前，须将预期收益与分年度支出计划同步编入政府性基金预算，并与一般公共预算衔接，确保总量可控、结构合理、财政可持续。

预算执行阶段，所有资金通过财政一体化系统封闭运行，合同流、资金流、票据流“三流”自动比对，对超范围支付、进度滞后、收益低于预期等异常情形实时预警，市县财政和省级代发机构同步收到红灯提示，问题不整改资金即暂停拨付，防止“钱等项目”或挪用浪费。

项目实施过程中，因价格变化、工程量调整等原因确需变更预算的，必须先在系统中履行“收益—支出—债务”三联动调整程序。项目竣工后，三个月内编制决算报告，逐笔披露资金去向、资产形成、实际收益与偿债结果，决算数据同时导入债务监测平台，作为后续批次数额分配和信用评级的重要依据，实现“一个项目、一本明白账、一份责任状”。

（七）项目绩效管理

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

开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管单位共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特

点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管单位自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

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

（八）项目资产管理

专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产（以下简称项目资产）属于政府投资形成的国有资产。财政部门应当会同本级项目主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产纳入本级国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

申请使用专项债券资金的项目应当明确项目主管部门和资产登记管理单位，将专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理。项目主管部门负责组织资产登记管理单位对本领域专项债券项目资产开展登记；资产登记管理单位负责本单位使用的专项债券项目资产清查登记、会计核算等具体工作。

建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流

失等风险，确保项目对应的政府负债和资产保持平衡

根据财政部关于专项债券项目形成资产有关管理规定，项目申请单位需明确本项目资产类型、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位、资产收入项目及收支安排、上缴财政部分的收入项目及比例，具体如下:

1）资产类型：本项目利用资金建设完成后形成的资产类型为固定资产;

2）数量：本项目棚改占地面积 444.5 亩，其中腾空可出让面积 300 亩。拟原位新建安置房用于原位安置，位于固镇县迎宾大道与洽河路交叉口东侧，洽河路东路北侧，安置户数 1128 户，用于安置皇店村、龙滩村居民。安置房规划用地 96360 ㎡（约 144.5 亩），拟建设总建筑面积约 190411 ㎡，其中地上计容建筑面积约 149516 ㎡，包括住宅、配套服务用房等。不计容总建筑面积约 40895 ㎡，包括地下车库 36202 ㎡以及架空层 4693 ㎡。

备注：根据《关于固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目初步设计及概算的批复》，项目棚改面积占地面积 444.5 亩，安置房占地面积约 144.5 亩，腾空可出让面积 300 亩；本项目安置房用于安置皇店村、龙滩村居民。

3）预估价值：本项目总投资为 65900.00 万元，项目建成后工程费用及其他建设成本形成固定资产，预估资产价值为 65900.00 万元。

4）资产权益归属及资产持有单位：本项目资产权益归属及资产持有单位为固镇县新型城镇化建设投资有限公司。

5）资产收入项目及收支安排：项目收入为土地出让收入。本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营收益优先偿还本项目专项债券还本付息的支出。

6）上缴财政部分的收入项目及比例：本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营收入统一上缴财政。