安徽省政府专项债券项目

实施方案

所属地区：安徽省滁州市经济技术开发区

项目名称：高庄花园棚改二期项目

项目单位：滁州市同创建设投资有限责任公司

主管部门：滁州经济技术开发区管理委员会

财政部门：滁州市财政局

滁州经济技术开发区管理委员会财政局

编制日期：2026年4月8日

目录

安徽省政府专项债券项目 - 1 -
一、项目基本情况 - 1 -
（一）项目名称及代码 - 1 -
（二）参与主体 - 1 -
（三）项目概况 - 1 -
（四）项目建设期 - 1 -
（五）已完成的前期工作 - 1 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 - 2 -
（一）经济效益分析 - 2 -
（二）社会效益分析 - 2 -
（三）事前绩效评估情况 - 3 -
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 -
（一）预期收益分析 - 13 -
（二）专项债券还本付息情况 - 19 -
（三）资金测算平衡情况 - 20 -
（四）偿债指标计算 - 21 -
（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 - 22 -
（一）风险评估情况 - 22 -
（二）风险防控措施 - 25 -
六、专项债券资金管理 - 27 -
（一）职能分工 - 27 -
（二）债券资金使用范围 - 29 -
（三）项目收入管理 - 29 -
（四）项目支出管理 - 29 -
（五）项目还本付息管理 - 30 -
（六）项目预算管理 - 31 -
（七）项目绩效管理 - 32 -
（八）项目资产管理 - 33 -

一、项目基本情况

（一）项目名称及代码

项目名称：高庄花园棚改二期项目

项目代码：2404-341160-04-05-374856

（二）参与主体

主管部门：滁州经济技术开发区管理委员会

项目单位：滁州市同创建设投资有限责任公司

（三）项目概况

所属领域：棚户区改造

项目地址：紫薇路与会峰路交口西北侧

项目类型：新建

建设内容和规模：项目占地面积38.1亩，总建筑面积约6.7万平方米，包含4栋住宅、1栋幼儿园、地下车库及人防、室外道路、雨污水管道、绿化等附属配套设施。

（四）项目建设期

工程建设期为2024年4月-2027年3月（含前期准备），共36个月，项目已于2024年7月开工。

（五）已完成的前期工作

目前，本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、《建设用地规划许可证》《不动产权证》、项目开工令等批复手续，施工条件已具备，项目已于2024年7月25日开工建设。

同时，本项目已纳入安徽省住房和城乡建设厅出具的《滁州市2023年棚户区改造新开工项目名单》中，项目成熟度较高。

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

随着我国城市化进程的加快，棚户区改造建设项目逐渐成为政府和社会关注的焦点。此类项目不仅关乎民生改善，更对城市发展和社会稳定起到重要作用。

1.拉动投资增长

棚户区改造项目需要大量的资金投入，包括拆迁、安置、基础设施建设等各个环节，这为社会提供了大量的就业机会，也为相关产业带来了增长动力。通过投资拉动效应，能有效促进区域经济增长，加快当地经济发展步伐。

2.促进房地产业及相关产业发展

棚户区改造涉及住宅建设，带动房地产市场的活跃，同时带动建筑、金融、服务等相关产业的发展。这不仅为这些产业提供了巨大的市场空间，也为相关从业人员提供了更多的就业机会。

3.提高居民生活质量，刺激消费需求。

棚户区改造项目的实施，将极大改善居民的居住条件，提高居民的生活质量。随着居民生活水平的提高，其消费需求也会相应增加，进一步活跃市场经济，推动经济发展。

（二）社会效益分析

1.改善城市环境，提升城市形象

棚户区改造项目能够彻底改变棚户区原有的脏、乱、差环境，优化城市空间布局，提升城市形象，增强城市的吸引力。

2.解决社会问题，维护社会稳定

棚户区改造项目的实施，能够妥善解决低收入群体的住房问题，有效避免社会矛盾和冲突，对维护社会稳定起到积极作用。

3.促进社会公平与和谐

通过棚户区改造，政府为低收入群体提供了改善居住条件的机会体现了社会公平原则，有助于构建和谐的社会环境。

4.提升居民生活幸福感

改造后的棚户区将配备完善的基础设施和公共服务设施，提高居民生活的便利性，增加居民的生活幸福感，增强政府公信力。

（三）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

随着我国城市化进程的加速，城市棚户区问题逐渐凸显，成为影响城市面貌和居民生活质量的重要因素。棚户区改造建设项目，旨在改善棚户区居民的生活环境和居住条件，提升城市形象，促进社会和谐稳定发展。

1）城市化进程中的棚户区问题

随着我国经济的快速发展，城市化进程不断加快，城市人口急剧增加，城市住房问题日益突出。其中，棚户区作为城市中的低收入阶层住宅区，其环境脏乱差、配套设施落后、安全隐患严

重等问题尤为突出。这些问题严重影响了居民的生活质量，也制约了城市的可持续发展。因此，实施棚户区改造建设项目，改善棚户区环境，成为当前城市化进程中的一项重要任务

2）政策支持与民生需求

近年来，国家和地方政府对棚户区改造给予高度关注，出台了一系列政策文件和支持措施，为棚户区改造提供了有力的政策保障。同时，随着居民生活水平的提高，棚户区居民对改善居住条件的需求也日益强烈。实施棚户区改造建设项目，不仅响应了国家政策号召，更是满足了广大棚户区居民的迫切需求，有助于提升居民的获得感和幸福感。

3）推动城市更新和社会和谐稳定

棚户区改造建设项目不仅是一项民生工程，更是一项城市更新工程。通过棚户区改造，可以推动城市基础设施完善、公共服务设施提升、城市环境改善等方面的工作，促进城市更新和高质量发展。同时，棚户区改造有助于缓解社会矛盾，维护社会和谐稳定。改造过程中可以创造大量的就业机会，促进相关产业的发展，为经济发展注入新的活力。

（2）公益性

棚户区改造是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。其主要目的是根本改善居民的劳动、生活服务和休息等条件，提升居住环境，优化城市布局和功能，具有以下公益特点：

改善民生：棚户区改造直接针对的是城市中居住环境差、房

屋质量低的区域，通过改造可以显著提升居民的居住条件，改善他们的生活质量。

城市规划与公共利益：棚户区改造通常涉及城市规划和基础设施的改善，这有助于提升城市的整体环境和公共服务水平，符合公共利益的需求。

社会稳定与和谐：通过改善棚户区居民的居住条件，可以减少社会不公和贫富差距的感知，有利于社会的稳定与和谐。

综上所述，棚户区改造是一项旨在改善民生、提升城市环境和维护社会稳定的公益性项目。

（3）收益性

结合棚改债的特点，本项目后续还本付息的收入主要为土地出让收入。

项目实施后，债券存续期内总收入为21,180.51万元，运营成本为5,531.42万元，可用于还本付息的金额为15,649.08万元，累计还本付息总额为12,265.00万元，测算覆盖本息倍数为1.28倍。

2.项目建设投资合规性和成熟度

项目总投资概算为26,000.00万元，其中：工程建设费用24,234.76万元，工程建设其他费用1,765.24万元。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

目前，本项目已取得立项批复和可研批复，对项目建设地点、建设规模和建设内容以及等进行了批复，同意可行性研究报告中提出的建设方案。本项目已取得滁州市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》和《不动产权证》。

同时，本项目已纳入安徽省住房和城乡建设厅出具的《滁州市2023年棚户区改造新开工项目名单》中，项目成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

资金来源为专项债券和财政配套资金解决，资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

（2）资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

（3）债券资金投入可行性

1）项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

2）项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

3）债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数1.28，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生土地出让收入21,180.51万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金11,000.00万元，债券利息1,265.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益15,649.08万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.28。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

5.债券资金需求合理性

（1）融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为2.3%，债券期限5年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

本项目总投资26,000.00万元，其中项目资本金15,000.00万元，占项目总投资的57.69%；发行地方政府专项债券融资11,000.00万元，占总投资的42.31%。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为15,649.08万元，运营期债券还本付息总额12,265.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.28，覆盖倍数大于1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目已于2024年7月份启动建设，当前项目组织、进度安排与预期相符，

与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

（2）过程控制有效性

1）项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关;

2）业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

3）项目设立了相关的管控措施和机制，制定与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

（3）偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措施，在本方案中第五章对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7.绩效目标合理性

本项目通过实施改造，为完善了项目区域的基础设施建设起到重要作用。

在经济效益上，一方面通过项目运营实现项目债券融资的实现收益和融资自求平衡，二是带动区域投资及就业；社会效益上，实现基础配套的改善，加快区域发展等。因此，项目的效益目标与项目实施的初衷相匹配，预期效益可实现性强。

同时，本项目绩效目标设置了成本指标、产出指标、效益指标和群体满意度指标，根据本项目绩效目标表，产出指标设置数

量指标、质量指标、时效指标、成本指标，各项指标明确，且与项目建设内容一致。

8.总体结论

综上，本项目的建设，无论从执行国家宏观政策，还是实现城市规划目标的需要；无论从经济发展还是改善基础设施；无论从长远的发展还是现实的需求，都是十分必要的，而且十分紧迫的任务。

项目建设必要性充分，绩效可实现性较强，实施方案基本有效，预期绩效具有可持续性，且财政资金投入风险基本可控。综合评价，对该项目应“予以支持”。

三、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据项目初设批复，项目总投资为26,000.00万元，其中建安工程费用24,234.76万元，工程建设其他费用1,765.24万元。投资构成详见下表:

滁州市高庄花园安置小区二期项目概算汇总表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他	合计	技术经济指标		备注
						面积（㎡）	指标（元/㎡）	
一	建安工程费用	19,288.52	4,946.24		24,234.76	67,224.71	3,605.04	
1	5#楼工程	3,327.69	794.62		4,122.30	19,190.98	2,148.04	
1.1	土建装饰工程	3,327.69			3,327.69	19,190.98	1,733.99	
1.2	安装工程		794.62		794.62	19,190.98	414.06	
2	8#楼工程	1,767.16	495.19		2,262.35	10,047.83	2,251.58	
2.1	土建装饰工程	1,767.16			1,767.16	10,047.83	1,758.75	
2.2	安装工程		495.19		495.19	10,047.83	492.83	
3	9#楼工程	1,674.76	397.81		2,072.57	9,595.49	2,159.94	
3.1	土建装饰工程	1,674.76			1,674.76	9,595.49	1,745.36	
3.2	安装工程		397.81		397.81	9,595.49	414.58	
4	13#楼工程	1,524.61	373.18		1,897.79	8,551.38	2,219.28	
4.1	土建装饰工程	1,524.61			1,524.61	8,551.38	1,782.88	
4.2	安装工程		373.18		373.18	8,551.38	436.40	
5	幼儿园工程	558.26	182.32		740.58	3,514.05	2,107.49	
5.1	土建装饰工程	558.26			558.26	3,514.05	1,588.66	
5.2	安装工程		182.32		182.32	3,514.05	518.83	
6	门卫工程	57.41	3.50		60.91	41.84	14,557.27	南门卫、北门卫
6.1	土建装饰工程	57.41			57.41	41.84	13,721.38	

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他	合计	技术经济指标		备注
						面积（㎡）	指标（元/㎡）	
6.2	安装工程		3.50		3.50	41.84	835.89	
7	D3#配电房工程	78.78	4.78		83.55	402.00	2,078.43	
7.1	土建装饰工程	78.78			78.78	402.00	1,959.63	
7.2	安装工程		4.78		4.78	402.00	118.80	
8	地下室（含人防）工程	9,248.03	1,375.45		10,623.48	15,881.14	6,689.37	
8.1	土建装饰工程	9,248.03			9,248.03	15,881.14	5,823.28	
8.2	安装工程		1,375.45		1,375.45	15,881.14	866.09	
9	室外附属工程	728.61	288.71		1,017.33			
9-1	绿化工程	207.33			207.33			
9-2	景观附属工程	432.42			432.42			
9-3	室外道路工程	88.87			88.87			
9-4	室外雨污水工程		177.61		177.61			
9-5	室外消防及路灯工程		111.11		111.11			
10	10kV供配电工程	323.21	1,030.68		1,353.89			
二	工程建设其他费用			1,765.24	1,765.24	67,224.71	262.59	
1	场地准备及临时设施费			484.70	484.70			按建标[2007]164号文，按一项费用2%计列；
2	技术咨询费			134.45	134.45			2.1+2.2
2.1	项目论证费			0.00	0.00			计入工程勘察设计费
2.2	工程勘察设计费			134.45	134.45			含项目论证费和图纸审查费
3	项目建设管理费			755.45	755.45			3.1+3.2+3.3
3.1	项目建设单位管理费			363.52	363.52			按财建[2016]504号文计取结合实际情况计

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他	合计	技术经济指标		备注
						面积（㎡）	指标（元/㎡）	
								列；包含招标代理费、工程造价咨询费等；
3.2	工程监理费			149.58	149.58			按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[200]60号）
3.3	检测检验费			242.35	242.35			按建安工程费1%计取；
4	配套设施建设费			96.75	96.75			4.1+4.2+4.3
4.1	高可靠供电费用			73.71	73.71			按滁州市物价局文计取；
4.2	燃气工程建设费			10.24	10.24			滁州市物价局文计取；
4.3	供水管网建设费			12.80	12.80			市建委文件
5	城市基础设施配套费（含环卫设施建设费）			268.90	268.90			国家计委、财政部计价格〔2001〕585号；省物价局、省财政厅、省建设厅皖价费〔2008〕112号；市政府合政办
6	环境影响评价费			25.00	25.00			〔2013〕61号市政府合政秘〔2014〕184号规定计列计价格[2002]125号
7	土地出让费			0.00				含拆迁补偿，拆迁费
	建设项目概算总投资（一+二合计）	19,288.52	4,946.24		26,000.00	67,224.71	3,867.63	

（二）资金筹措及使用计划

项目总投资26,000.00万元，其中项目资本金15,000.00万元（资本金来源为财政资金），占总投资的57.69%，项目资本金将根据项目实施进度，分批拨付到位。

拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集11,000.00万元，占总投资的42.31%。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026年及之前	2027年	合计	占比
1	财政预算资金	10,000.00	5,000.00	15,000.00	57.69%
2	专项债券资金	11,000.00		11,000.00	42.31%
	合 计	21,000.00	5,000.00	26,000.00	100.00%

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

根据本项目的实际情况和棚户区改造专项债券的特点，项目收入（运营收入）主要为土地出让收入。

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现，相应土地全部位于滁州市。同时，假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自债券还本第一年开始土地挂牌交易，即于2031年开始挂牌出售，预计于当年出让完毕。

棚户区改造腾出地块，未来用于偿还债券本息的土地供应计划情况如下表所示：

序号	地块	项目四至范围	拟出让土地性质	拟出让土地面积（㎡）
1	高庄花园二期征迁地块	紫薇路与会峰路交口西北侧	商住用地	36600.00
合计				36600.00

（2）土地出让价格预测

1）土地出让市场情况

①获取近三年与拟出让地块临近或情况相近的3宗已出让城镇商住用地的成交信息，出让情况如下：

序号	区位	用地位置（宗地编号）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(元/平方米)	出让时期	公告号	土地用途
1	滁州市经开区	花园路与全椒路交叉口东南侧341102007002GB00512	22,195.00	13,418.00	6,045.51	2025年9月29日	滁土公告字〔2025〕18号	二类城镇住宅用地、商业用地
2	滁州市经开区	凤阳路与天乐路交叉口东南侧341102008002GB00507	9,331.00	5,649.00	6,054.01	2024年10月18日	滁土公告字[2024]15号	二类城镇住宅用地、商业用地
3	滁州市经开区	创业北路与宜居路交叉口东南侧341102004003GB00244	86,866.00	45,705.00	5,261.55	2025年7月29日	滁土公告字[2025]13号	二类城镇住宅用地、商业用地
均价					5,787.02			

②成交公告截图如下所示：

花园路与全椒路交叉口东南侧

行政区：安徽省 > 滁州市本级 >

结果详情　　地块信息

341102007002GB00512　出让公告　成交公告　　受让人:安徽同创瑞隆新型材料有限公司

招拍挂时间：2025-09-19 至 2025-09-29

供应方式：挂牌出让　　土地用途：普通商品住房用地(二类)

建筑面积：--

土地面积：22195.00㎡　　容积率：1.1≤容≤1.8

绿化率：≤35%

土地坐落：花园路与全椒路交叉口东南侧

保证金	起拍价	成交价
2664万元	13318万元	13418万元

凤阳路与天乐路交叉口东南侧

行政区：安徽省 > 滁州市本级 >

结果详情　　地块信息

341102008002GB00507　出让公告　成交公告　　受让人:安徽同创瑞隆新型材料有限公司

招拍挂时间：2024-10-08 至 2024-10-18

供应方式：挂牌出让　　土地用途：普通商品住房用地(二类)

建筑面积：18662.00㎡

土地面积：9331.00㎡　　容积率：1.6≤容≤2

绿化率：≤35%

土地坐落：凤阳路与天乐路交叉口东南侧

保证金	起拍价	成交价
1120万元	5599万元	5649万元



2）土地出让价格预测

本项目土地出让价格以棚改项目周边土地近期成交价格作为参考价格。结合上述查询到的土地出让近期成交信息，平均单价为5,787.02元/平方米，故以该平均单价作为本项目棚户区改造腾出地块的出让价格，同时出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价在债券存续期内不再做增长考虑。

（3）土地出让收入预测

综合上述，本棚户区改造项目对应的腾出地块编号为高庄花园二期征迁地块，位于紫薇路与会峰路交口西北，出让面积为36600.00平方米。

根据项目安排，该地块计划于2031年挂牌并于当年完成出让，出让单价按5,787.02元/平方米进行计算，故2031年本项目将取得土地出让收入为36600.00平方米*5,787.02元/平方米=21,180.51万元。

2.项目运营成本和税费分析

（1）运营成本

本项目成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件确定计提的政策性成本项目包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地开发费、教育资金、农田水利建设资金、社会保障专项基金、保障性住房建设资金以及省级统筹乡村振兴资金。具体测算依据及计提标准如下:

1）国有土地收益基金: 根据《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）文件规定，按照土地出让收入4%提取。

2）农业土地开发资金: 根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）和《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积8.2元/平方米提取。

3）土地开发费: 根据《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）和《财政部关于印发<国有土地使用权收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）文件规定，土地开发费按土地出让收入的1%提取。

4）教育资金：根据《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），按土地出让收益的10%提取。

5）农田水利建设资金：根据《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），按土地出让收益的10%提取。

6）社会保障专项基金：根据《安徽省人民政府关于对符合条件的被征地农民社会保障对象实行基本养老保险缴费补贴政策的通知》（皖政〔2023〕72号），本地区社会保障专项基金按土地出让面积25元/平方米提取。

7）保障性住房建设资金：根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第248号），本地区保障性住房建设资金按土地出让面积4.1元/平方米提取。

8）省级统筹乡村振兴资金。根据《安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知》（皖财农〔2022〕939号），省财政按2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

故本项目土地出让收入（2031年）对应的出让成本为5,531.42万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	成本项目	扣除比例	成本金额
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入2%	423.61
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入4%	847.22
3	农业土地开发资金	每平方米8.2元	30.01
4	土地开发费	按土地出让收入的1%	211.81
5	社会保障专项基金	每平方米25.0元	91.50
6	保障性住房建设资金	每平方米4.1元	15.01
7	教育资金	土地出让收益的10%计提	1,956.14
8	农田水利建设资金	土地出让收益的10%计提	1,956.14
	合计		5,531.42

（2）税费分析

本项目土地出让收入不涉及税费支出。

3.项目可偿债收益分析

综合上述，本项目债券存续期内（2031年）预计将取得土地出让收入金额为21,180.51万元，对应的成本支出金额为5,531.42万元。由此可得，本项目预期可偿债收益为15,649.08万元。各年明细详见下表:

项目可偿债收益估算表

单位：万元

年份	项目收入	项目运营成本	项目可偿债收益
2031年	21,180.51	5,531.42	15,649.08
合计	21,180.51	5,531.42	15,649.08

（二）专项债券还本付息情况

本项目计划通过发行地方政府专项债券获取资金11,000.00万元，预计全部于2026年发行，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照5年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照2.3%进行测算，债券还本付息情况具体如下表所示:

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计	——	11,000.00	11,000.00	——	——	1,265.00	12,265.00
2026年		11,000.00		11,000.00	2.30%		
2027年	11,000.00			11,000.00	2.30%	253.00	253.00
2028年	11,000.00			11,000.00	2.30%	253.00	253.00
2029年	11,000.00			11,000.00	2.30%	253.00	253.00
2030年	11,000.00			11,000.00	2.30%	253.00	253.00
2031年	11,000.00			11,000.00	2.30%	253.00	253.00

（三）资金测算平衡情况

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	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
合计	11,000.00	1,265.00	12,265.00	21,180.51	5,531.42	15,649.08
2026年						
2027年		253.00	253.00			
2028年		253.00	253.00			
2029年		253.00	253.00			
2030年		253.00	253.00			

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2031年	11,000.00	253.00	253.00	21,180.51	5,531.42	15,649.08
专项债券本息保障倍数						**1.28**

项目债券存续期内可偿债收益预计为15,649.08万元，债券本息总额为12,265.00万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.28，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还专项债券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

=15,649.08/26,000.00

=0.60

2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

=15,649.08/12,265.00

=1.28

3. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

=15,649.08/11,000.00

=1.42

（五）现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

年度	发债资金流入	资本金流入	建设成本支出	利息支出	项目收益流入	偿还债券本金流出	本期净现金流量	累计净现金流量
合计	11,000.00	15,000.00	25,747.00	1,265.00	15,649.08	11,000.00	3,637.08	3,637.08
2026年及之前年度	11,000.00	10,000.00	21,000.00					
2027年		5,000.00	4,747.00	253.00				
2028年				253.00			-253.00	-253.00
2029年				253.00			-253.00	-506.00
2030年				253.00			-253.00	-759.00
2031年				253.00	15,649.08	11,000.00	4,396.08	3,637.08

（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	13,531.03	14,590.06	15,649.08
偿债本息合计	12,265.00	12,265.00	12,265.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.19	1.28

五、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目施工进度的风险

（1）建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

（2）工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

（3）外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

（4）发生工程事故的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（5）工期拖延风险：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

2.影响运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

（3）人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

（4）管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

（2）利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上

海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（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

（1）加强与主管部门、政府部门沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

（2）全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

（3）加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

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

2.项目收益的风险控制措施

（1）在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

（3）财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点的规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

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

（3）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快

资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

六、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门：滁州经济技术开发区管理委员会财政局

（1）负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

（2）财政部门、主管部门应当会同人民政府和建设单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（3）财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。

2.主管部门：滁州经济技术开发区管理委员会

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

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

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

（4）本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

3.项目单位：滁州市同创建设投资有限责任公司

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

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

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

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

（5）项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

（6）项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况及绩效目标纳入专项债券项目实施方案。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

（二）债券资金使用范围

债券资金专项用于高庄花园棚改二期项目，严禁用于高庄花园棚改二期项目以外的支出，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（三）项目收入管理

本项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户，用于本项目债券本息的偿付。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转作为债券偿债准备金。

（四）项目支出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。项目建设单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

项目实施单位根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用

款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将专项债券资金划转至项目实施单位。项目实施单位申请拨款时，需根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

针对本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目建设单位还款责任。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目建设单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目建设单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对项目运营成本：项目建设单位应严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

（五）项目还本付息管理

1.项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调

减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。**未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。**

2.成立债务管理领导小组

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

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

（六）项目预算管理

债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财

政部门会同项目实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

高庄花园棚改二期项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

（七）项目绩效管理

绩效管理，是指财政部门、项目主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。具体职责分工如下:

1.项目单位

本项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。同时，本项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

2.主管部门

本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工

作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

3.财政部门

本项目财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。其次，财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。第三，地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途，以及对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作，同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。

（八）项目资产管理

项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

财政部门、主管部门应当会同人民政府和建设单位将各

类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

本项目建设内容主要为棚户区改造后的安置点建设。

项目建成后的资产主要为固定资产。

（2）资产数量

根据项目建设内容，项目占地面积38.1亩，总建筑面积约6.7万平方米，包含4栋住宅、1栋幼儿园、地下车库及人防、室外道路、雨污水管道、绿化等附属配套设施。

（3）预估价值

本项目总投资为26,000.00万元，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26,000.00万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

本项目实施单位为滁州市同创建设投资有限责任公司，资金来源为财政资金和专项债资金，项目建成后资产主要为固定资产。项目建成后的资产权益归属为滁州市同创建设投资有限责任公司，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为滁州市同创建设投资有限责任公司，具体职责包括:

（1）负责资产产权登记、会计核算及台账管理;

（2）承担资产运营维护、收益收缴及数据统计;

（3）定期向财政部门报告资产使用状况及收益情况;

（4）在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

3.资产收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

根据项目建设内容，本项目未来预期运营收入来源为土地出让收入。

（2）收支安排

滁州市同创建设投资有限责任公司应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

1）本项目收入来源主要为土地出让收入。债券存续期内收入合计21,180.51万元。收费方式和收费价格与当地实际水平相当，收入来源合理。

2）本项目运营期成本主要为土地出让收入对应的分成，

债券存续期分成成本合计 5,531.42 万元。土地出让收入对应的分成成本计算与当地实际水平相当，成本预测合理。

3）本项目债券存续期内收入合计 21,180.51 万元，成本合计 5,531.42 万元。项目收益 15,649.08 万元，测算分析合理并进行压力测算，可实现性高。

本项目的净收益为 15,649.08 万元，专项债本息和为 12,265.00 万元，净收益须优先用于偿还专项债本息且有盈余。

4.上缴财政部分的收入项目及比例

专项债项目中，需要上缴财政的部分主要包括项目专项收入、到期专项债券利息和到期专项债券本金。

本项目通过建立财政专户，将本项目的净收益（即经营收入扣除经营成本及相关税费）上缴滁州经济技术开发区管理委员会财政局，上缴比例为净收益的 100%。滁州经济技术开发区管理委员会财政局将上缴的净收益用于偿还本项目到期的专项债利息和本金。