安徽省政府专项债券项目
实施方案

所属地区：淮南市谢家集区

项目名称：谢家集区城市危旧房改造项目

项目单位：淮南市谢家集区住房和城乡建设局

主管部门：淮南市谢家集区住房和城乡建设局

财政部门：谢家集区财政局

编制日期：2025 年 9 月 15 日

目录

一、项目基本情况 ..... - 1 -
（一）项目名称 ..... - 1 -
（二）参与主体 ..... - 1 -
（三）项目概况 ..... - 1 -
（四）项目建设期和运营期 ..... - 1 -
（五） 已完成的前期工作 ..... - 3 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 ..... - 5 -
（一）经济效益分析 ..... - 5 -
（二）社会效益分析 ..... - 5 -
（三）事前绩效评估情况 ..... - 6 -
三、项目投资估算及资金筹措 ..... - 14 -
（一）投资估算 ..... - 14 -
（二）资金筹措及使用计划 ..... - 17 -
四、项目预期收益及融资平衡情况 ..... - 18 -
（一）预期收益分析 ..... - 18 -
（二）专项债券还本付息情况 ..... - 25 -
（三）资金测算平衡情况 ..... - 26 -
（四）偿债指标计算 ..... - 26 -
（五）现金流量表 ..... - 28 -
（六）敏感性分析（压力测试） ..... - 30 -
五、项目风险管理 ..... - 31 -
（一）风险评估情况 ..... - 31 -
（二）风险防控措施 ..... - 32 -

六、专项债券资金管理 ..... - 33 -
（一）职能分工 ..... - 35 -
（二）债券资金使用范围 ..... - 38 -
（三）项目收入管理 ..... - 39 -
（四）项目支出管理 ..... - 40 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 40 -
（六）项目预算管理 ..... - 41 -
（七）项目绩效管理 ..... - 43 -
（八）项目资产管理 ..... - 44 -

一、项目基本情况

（一）项目名称及代码

项目名称：谢家集区城市危旧房改造项目

项目代码：2505-340404-04-01-473531。

（二）参与主体

1.主管部门：淮南市谢家集区住房和城乡建设局

2.项目单位：淮南市谢家集区住房和城乡建设局

（三）项目概况

1.所属领域

城市更新（棚户区改造）

2.项目地址

本项目拆迁范围涉及新型材料产业园周边片区、望峰岗镇跃进门片区及谢家集区铁路沿线片区三个片区危旧房，新型材料产业园周边片区危旧房位于十涧湖东路北侧，跃进门片区危旧房位于洞山西路南侧，谢家集区铁路沿线片区危旧房位于谢家集街道水张铁路沿线，紧邻谢二北村、矿西北村小区；异地安置建设地点位于谢家集区夏郢孜路东侧，文化路西侧，谢李路南侧，健康路北侧。

3.项目类型

新建

4.建设内容和规模

（1）建设内容

本项目主要内容包括拆除建筑面积约31200.00平方米，拆除后腾空土地约440亩；代建安置房总用地面积约43.78

亩，总建筑面积69950.93平方米，安置户数620户，其中安置房建筑面积63589.80平方米，架空层面积811.14平方米，地下建筑面积5549.99平方米，新增停车位620个，充电桩186个。

（2）建设规模

1）项目征迁

拆除危房旧535户，拆除建筑面积约31200.00平方米，拆除后腾退土地约440亩。

①新型材料产业园周边片区危旧房：拆除危房175户，拆除建筑面积约13000.00平方米;

②跃进门片区危旧房：拆除危房35户，拆除建筑面积约3200.00平方米;

③谢家集区铁路沿线片区危旧房：拆除危房325户，拆除建筑面积约15000.00平方米。

2）项目安置

代建占地面积约43.78亩，总建筑面积69950.93平方米，安置户数620户，地上建筑面积64400.94平方米，其中安置房建筑面积63589.80平方米，架空层面积811.14平方米，地下建筑面积5549.99平方米，主体建设住宅楼以及给排水、供电、消防、停车位620个，充电桩186个等配套基础设施。

具体建设规模详见表1-1。

表1-1　项目经济技术指标表

项目	单位	数值	备注
居住户数	户	620	

居住人数	人	1285	
总用地面积	㎡	29189.44	约 43.78 亩
总建筑面积	㎡	69950.93	
地上建筑面积	㎡	64400.94	
架空层	㎡	811.14	
安置房	㎡	63589.80	
地下建筑面积	㎡	5549.99	
建筑密度	%	23.7	
容积率	%	2.8	
停车位	个	620	
充电桩	个	186	
最大层数	层	33	
住宅层高	m	2.85/2.90	
最高高度	m	94.8	

（四）项目建设期和运营期

1.项目建设期

在各项工作进展顺利的前提下，项目建设工期 21 个月（2026 年 4 月-2027 年 12 月）

2.项目运营期

运营期为 10 年，2028 年 1 月-2037 年 12 月。

（五）已完成的前期工作

1.项目立项批复

本项目已于 2025 年 5 月 19 日取得项目立项批复，文号为：谢发改〔2025〕26 号，项目编码为：2505-340404-04-01-473531。

2.项目用地预审和规划选址意见的函

本项目已于 2025 年 5 月 23 日取得淮南市自然资源和规划局谢家集分局颁发的《关于申请办理谢家集区城市危旧房改造项目用地初检意见》，该项目为谢家集区城市危旧房改

造项目，不涉及新增建设用地。

3.项目可研批复

本项目已于2025年5月23日取得项目可研批复，文号为：谢发改〔2025〕4号；

4.项目环保预审的函

本项目已于2025年5月23日获得关于《关于办理谢家集区城市危旧房改造项目环保预审的函》的复函，本项目属于环评豁免制，无需办理环境影响评价手续。

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

危旧房改造不仅是民生工程，也是发展工程，对推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。项目的实施能够盘活存量土地，有效调整土地的供需格局，使土地资源得到更高效地利用，满足城市发展对土地的需求。改造带来的土地收入增加、房地产市场活跃以及产业发展，会使相关税收收入增长，为地方政府带来更多的财政收入，可用于城市基础设施建设、公共服务提升等，形成经济发展的良性循环。同时项目的实施改善了人居环境，可以间接带动居民家庭内部条件的改善，从而拉动内需，对于促进淮南市经济的发展具有建设意义。项目的实施过程中还可以为谢家集区带来一批就业岗位，从而增加居民收入，拉动内需，提升区域消费水平，促进经济又好又快发展。

项目运营期可开展土地出让、停车等活动,经充分论证与详细测算，运营期 10 年内，土地出让可实现 40000.00 万元收入，停车可实现 499.82 万元收入，充电桩可实现 944.14 万元收入。

（二）社会效益分析

危旧房居民多为中低收入群体，通过改造，他们能享受到与其他群体更均等的居住资源和公共服务，缩小了不同群体在居住条件上的差距，推动了社会资源的公平分配。危旧房大多结构老化，存在墙体开裂、电路老化等安全隐患，改

造消除了这些隐患，避免因房屋倒塌等事故造成人员伤亡和财产损失，保障了居民生命财产安全，维护了社会稳定。项目实施有效增加保障性住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题，推动标准水平和城乡区域间衔接平衡。改造后的区域居住环境改善，能吸引更多人才和居民入住，优化城市人口结构，为城市发展注入新的活力，促进城市的可持续发展。有助于提升城市整体形象和文明程度，营造良好的城市环境和社会氛围，推动城市向文明、和谐、宜居的方向发展，增强城市的软实力。

（三）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施必要性

危旧房是一些城镇在建设中形成的特定历史产物，大部分危旧房居民处于低收入状态，生活困难且没有能力购买商品房。现住房面积较小，标准低，居住人口密度大，由于年久失修，结构稳定性下降，墙体变形和地基失陷等问题频发，电线老化和易燃材料堆积增加了火灾风险。区内普遍排水、供电、供气设施老化，配套不完善。潮湿环境滋生霉菌和细菌，建筑材料中的有害物质对人体健康构成威胁，存在一定的安全隐患，极大影响居民的生活质量。通过对危旧房的拆迁和安置房的重新规划建设，将有效解决淮南市低收入家庭的住房困难，同时，提高人均居住面积，完善居民的生活设施配套，改善其居住环境条件，将大大提高城镇居民的整体生活水平和幸福指数，消除了原危旧房居民因居住条件差而

存在的不满情绪，对构建社会主义和谐社会具有积极的促进作用。

同时土地集约利用是大势所趋。必须从根本上将粗放式的消耗高、质量差、效益低的生产发展方式，转变为集约化增长方式，提高经济增长质量和效益。本项目建设是实现淮南市土地资源集约化的途径，通过对危旧房的拆迁改造，集中安置到一个住宅新区，将释放出土地空间，提高土地的利用率，来实现城镇化发展的需要。因此，项目的建设十分必要。

（2）项目实施公益性

危旧房改造作为一项民生工程，其本身具有高度的公益性。近年来党中央国务院大力推进民生事业发展，贯彻落实“以人为本”核心理念，全面推进和谐社会建设。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

淮南市谢家集区住房和城乡建设局积极响应国家政策，有序开展危旧房改造行动计划，做好改造更新工作。通过本项目的建设将有效改善区域人居环境，提高居民生活质量，提升公共服务水平，完善生活配套，有助于促进社会事业发展，创建和谐社会。对维护社会稳定具有明显的积极作用，

便于树立服务于民、为民解难、以人为本的理念。项目的建设是一项功在当下、利在千秋的民生工程。

本项目建设内容广泛，通过市场化运作难度高，风险大，社会资本参与意愿小。且本项目运营期间所产生的项目收益均用来偿还债券本息，不会产生利润分配的现象，完全符合公益性项目的非盈利性要求。

由此可见，本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。）

本项目为具有一定收益的公益性项目，符合上述要求。

（3）项目实施收益性

本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）等文件关于专项债券的收益主要指债券对应的项目应当有专项收入、政府性基金收入予以偿还，实现项目收支平衡。具有较强的实施收益性。

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要包括：土地出让收入、停车收入、充电桩服务费。在结合本项目各类运营收入的基础上，本项目广泛调研、科学论证，经过多次测算并咨询业内专家，最终得出了本项目经营成本总额为12783.40万元，因此，运营期内项目总收益为28579.66万元。

综上所述，本项目各类收入、成本及税金来源论证可靠、科学合理，经过反复测算形成了一套事实依据清晰、论证科学的项目融资平衡方案，因此具有较强的收益性，在满足项目偿债、实现收支平衡的同时、还能提升经济社会发展水平，提升基础设施建设水平，提升城市品位。

经过项目融资平衡测算，本项目收入在达到100%情况下，债券本息覆盖率为1.28，预测收入在达到95%情况下，债券本息覆盖率为1.21，预测收入在达到90%情况下，债券本息覆盖率为1.15。因此，本项目符合《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）等相关文件关于“发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已完成立项批复、用地初检意见、项目可研批复、项目环保预审的函等前期要件。

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及财政资金统筹解决，资金来源都符合国家相关法规和政策要求，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

本项目在仔细研判项目建设内容基础上积极挖掘潜在的收入来源，综合运用多种收入预测方法，在搜罗相关官方可靠数据，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了测算体系严密、收入类型科学合理、事实依据准确清晰的项目收入模型测算方案。确保了本项目收入预测的合理性、可靠性和准确性，为进一步论证项目成本和收益合理性奠定了坚实依据。本项目主要包括土地出让收入停车收入及充电桩服务费收入，运营期10年内共计可实现41443.96万元收入。

本项目运营成本在充分考虑项目运营收入的基础上，结合项目建设内容和规模，综合运用类比成本估算法、参数估计法、标准定额法、软件工具法等多种成本测算方法，并结合社会类似项目运营经验，积极咨询业内知名专家学者、广泛调查、科学研究，多方位考虑项目运营成本。本项目成本主要为土地计提成本、外购燃料动力费、维护修理费、管理

费、人员工资福利费等，运营期内经营成本共计12783.40万元。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

5.债券资金需求合理性

本项目在进行项目债券资金需求测算的同时，结合谢家集区近年来财政收支情况，科学合理分析研判谢家集区当下财政情况：近年来，谢家集区发挥财政职能作用，在不折不扣落实减税降费各项政策的同时，妥善应对财政收支平衡压力，多方筹措财政资金，实现“开源”和“节流”的有机统一，取得了一系列成就。但随着国家减税降费政策持续推行和不折不扣完成经济社会发展各项目标任务，谢家集区财政资金压力较大。

本项目进行债券资金测算的时候，充分考虑项目建设内容和规模，结合区域经济社会发展水平和材料信息价等因素，经过充分论证确立了本项目总投资为33700.00万元，考虑谢家集区财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资17000.00万元，占总投资的50.45%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为城市更新（棚户区改造），且符合《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债

〔2024〕241 号）和《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905 号）的相关文件要求，债券资金需求是合规的。

此外，基于“项目收入、成本、收益预测合理性”，本项目收益测算能够满足项目债券资金还本付息要求，且覆盖倍数达到 1.28，具有较强的还本付息能力，从偿债能力来说，本项目债券资金需求是合理合规的。

因此，本项目债券资金需求具有很强的合理性。

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；本项目计划于 2026 年 4 月份开工，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

本项目单位为淮南市谢家集区住房和城乡建设局，是依法设立的行政机关，组织架构严密、内设部门清晰、职责分工明确。同时项目单位依据实际情况，组建项目推进工作组，责任到人、落实到岗，确保项目顺利有序推进。此外淮南市谢家集区住房和城乡建设局结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得

当、应急预案合理。

（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。

7.绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

三、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据项目可研批复，项目总投资为33700.00万元，投资构成详见下表:

表 3-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建筑安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	**工程费用**	**23679.63**			**23679.63**				
（一）	主体工程	23679.63			23679.63				
1	住宅	18250.27			18250.27	㎡	63589.8	2870	
1.1	土建工程	15897.45			15897.45	㎡	63589.8	2500	
1.2	设备及安装工程		2352.82		2352.82	㎡		370	
1.2.1	强弱电工程		826.67		826.67	㎡	63589.8	130	
1.2.2	给排水工程，燃气管道		953.85		953.85	㎡	63589.8	150	
1.2.3	消防工程		572.31		572.31	㎡	63589.8	90	
2	道路工程		574.06		574.06	㎡	13514.72	425	地上车位 481 个
3	地下建筑		2275.50		2275.50	㎡	5549.99	4100	地下车位 139 个
4	电梯		280.00		280.00	部	14	200000	
5	充电桩				427.80	个	186	23000	
6	拆除费用				1872.00	㎡	31200	600	
二	**工程建设其他费用**			**3519.02**	**3519.02**				
1	代建管理费			442.81	442.81				
2	工程监理费			556.47	556.47				
3	勘察设计费			615.67	615.67				
4	招投标代理费			47.36	47.36				
5	各类城市建设规费			258.00	258.00				
6	工程保险费			1420.78	1420.78				
7	可研编制费			45.00	45.00				

8	控制价编制费			31.37	31.37				
9	环评、水土保持费			40.00	40.00				
10	施工图审查费			61.57	61.57				
三	**拆迁安置补偿**				**2027.28**				
1	房屋及室内装饰补偿款				936.00	㎡	31200	300.00	
2	地上附属物补偿款				642.00	户	535	12000.00	户均 12000 元
3	临时过渡费				449.28	㎡	31200		12 元/月/㎡，12 个月
四	**预备费**			**2338.07**	**2338.07**				
1	基本预备费			2338.07	2338.07				
2	涨价预备费				0.00				
五	**土地费用**			**1532.30**	**1532.30**	**亩**	**43.78**	**350000**	
六	**建设总投资**			**33096.30**	**33096.30**				
七	**发行费**				**18.70**				
八	**建设期利息**				**585.00**				
九	**总投资**				**33700.00**				

（二）资金筹措及使用计划

1.项目资本金

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为33700.00万元，其中资本金16700.00万元由财政预算安排资金投入，占总投资的49.55%。

2.专项债

本项目拟申请专项债券17000.00万元，占总投资的50.45%；债券期限为10年，两年内发行，即2026年1-12月计划发行11000.00万元，2027年1-12月计划发行6000.00万元。

表3-2 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	2025年	2026年	2027年	合计	占比
1	财政预算资金	2320.23	9033.58	5346.19	16700.00	49.55%
2	专项债券	0.00	11000.00	6000.00	17000.00	50.45%
	合　计	2320.23	20033.58	11346.19	33700.00	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

（1）预期收入来源

本项目的经营收入主要为土地出让收入、停车收入、充电桩服务费收入。

（2）收费依据及测算方法

1）土地出让收入依据及测算方法

项目共拆迁范围涉及新型材料产业园周边片区、望峰岗镇跃进门片区及谢家集区铁路沿线片区三个片区，共计440亩，原拆迁地块土地出让可出让作为运营期收入来源，可出让土地面积440亩，本项目预计出让400亩商住用地用于资金平衡。依据近几年谢家集区商住用地出让价格，综合考虑当地消费水平等因素，因此保守估计建成后，本项目土地出让单价按100.00万元/亩的标准计算收入。

本项目计划在运营期内将用于资金平衡测算的400亩土地全部进行出让。因此，运营期内用于资金平衡测算的土地出让收入共计40000.00万元。

2）停车位收入依据及测算方法

本项目规划设置停车位620个，其中434个车位为月租车，其余186个车位为临时停车位，临时停车位配套设置186个新能源充电桩。结合实际情况考虑，新能源汽车充电完成后只收取充电费，无需重复收取临时停车费。

①月租车停车收入

依据《关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见》(淮建物业联〔2023〕51号）、《淮南市发展改革委关于优化我市机动车停放服务收费管理的通知》淮发改商服〔2023〕21号，并参考周边市场行情结合当地消费水平综合考虑，本项目月租车辆停车位按80元/个·月计取。

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为12个月。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。因此，运营期内，月租车停车收入共计354.15万元。

②临时停车收入

结合实际情况考虑，新能源汽车充电完成后只收取充电费，无需重复收取临时停车费。依据《关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见》(淮建物业联〔2023〕51号)、《淮南市发展改革委关于优化我市机动车停放服务收费管理的通知》淮发改商服〔2023〕21号，以及参考周边市场行情结合当地消费水平，同时综合考虑车辆单次停放时间，临时停车位按5元/天·次计取。综合考虑区位、需求等因素，日周转次数按1次计。

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360日。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第二年实现35%、40%运营负荷，第三年起达到45%持续运营

负荷。因此，运营期内，临时停车收入共计145.67万元。

3）充电桩服务费收入依据及测算方法

结合实际情况考虑，新能源汽车充电完成后只收取充电费，无需重复收取临时停车费。根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括电费及服务费用，不同地区价格略有差异，本项目只考虑服务费收益，不计电费收入及成本，充电桩平均每次充电量按60千瓦时计取，每个充电桩每天考虑1次周转。依据《关于明确我市电动汽车充电服务价格有关问题的通知》（淮发改商服〔2021〕18号），并结合项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准，本项目充电桩按0.50元/千瓦时计取服务费用。

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360日。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第三年实现35%、40%、45%运营负荷，第四年起达到50%持续运营负荷。因此，项目运营期内，充电桩服务费收入共计944.14万元。

项目收入估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	月租车停车收入	临时停车收入	充电桩服务费	合计
合计	**40000.00**	**354.15**	**145.67**	**944.14**	**41443.96**
2028年（1-12月）	4000.00	29.16	11.72	70.31	4111.19
2029年（1-12月）	7000.00	31.25	13.39	80.35	7124.99
2030年（1-12月）	0.00	33.33	15.07	90.40	138.80
2031年（1-12月）	5000.00	35.41	15.07	100.44	5150.92
2032年（1-12月）	0.00	37.50	15.07	100.44	153.01
2033年（1-12月）	7000.00	37.50	15.07	100.44	7153.01
2034年（1-12月）	0.00	37.50	15.07	100.44	153.01
2035年（1-12月）	7000.00	37.50	15.07	100.44	7153.01

2036年（1-12月）	4000.00	37.50	15.07	100.44	4153.01
2037年（1-12月）	6000.00	37.50	15.07	100.44	6153.01

2.项目运营成本和税费分析

本项目运营成本主要为：土地计提成本、外购燃料动力费、维修及更新费、职工工资及福利费、管理费。

（1）土地计提成本

根据《淮南市人民政府关于进一步规范市级土地出让收入分成的通知》（淮府秘〔2018〕69号）、《淮南市财政局关于淮南市土地出让金计提标准的通知》（淮财综〔2013〕352号）等文件规定，区级政府自筹资金投资的土地储备项目形成的土地出让收入，棚改项目土地出让收入按照国家、省、市规定计提国有土地收益基金（8%）、农业土地开发资金（11.8元/平方米）、交通建设资金（5%）、土地出让业务费（1.5%）、农田水利建设资金（10%）等费用后（以下简称“计提5项费用”），市区按1:9比例分成。

《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），省财政需按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。

本项目改造范围为城镇居民户口，不涉及农业土地、不建设交通基础设施，故此不计农业土地开发资金和交通建设资金两项成本。仅计列国有土地收益基金（8%）、土地出让业务费（1.5%）、农田水利建设资金（10%）、上缴市级费用以及省级乡村振兴资金（2%）。因此，运营期内，土地计

提成本共计 11820.00 万元。

（2）外购燃料动力费

本项目各功能区用水量依据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）规定的用水定额进行估算。经测算，本项目年用水量为 0.47 万 m^3，用水单价根据《淮南市自来水到户价格》中非居民用水到户价格计算，即 3.38 元/m^3。

本项目各功能区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇(电气)》及《民用建筑电气设计标准(CBS1348-2019)》规定的用电定额进行估算。经测算，本项目年用电量为 8.63 万千瓦时。用电单价参照 2025 年淮南市电费收费标准中两部制 1 千-10 千非分时电费 0.6707 元/千瓦时，本项目保守考虑按 0.7 元/千瓦时计取。

因此，运营期内，外购燃料动力费(水电）共计 76.20 万元。

（3）维修及更新费

为保证项目的正常运转，需定期对本项目地下车库以及充电桩进行维修和更新，本项目维修及更新费按地下建筑以及充电桩设备折旧费的 40%计算。综合考虑实际年运营时间，运营期年限均按整年 12 个月测算。运营期内，维修及更新费共计 254.20 万元。

（4）管理费

管理费按照达到最大负荷年份的停车收入和充电桩服

务费收入之和的 10%计取。综合考虑实际年运营时间，运营期年限均按整年 12 个月测算。运营期内，管理费共计 153.00 万元。

（5）工资福利费

项目运营期职工人员按 8 人预计，工资、福利按 5000.00 元/月·人。综合考虑实际年运营时间，运营期年限均按整年 12 个月测算。运营期内，工资及福利费共计 480.00 万元。

项目运营成本估算表

单位：万元

项目	土地计提成本	外购燃料动力费	维修及更新费	管理费	工资福利费	合计
合计	11820.00	76.20	254.20	153.00	480.00	12783.40
2028 年（1-12 月）	1182.00	7.62	25.42	15.30	48.00	1278.34
2029 年（1-12 月）	2068.50	7.62	25.42	15.30	48.00	2164.84
2030 年（1-12 月）	0.00	7.62	25.42	15.30	48.00	96.34
2031 年（1-12 月）	1477.50	7.62	25.42	15.30	48.00	1573.84
2032 年（1-12 月）	0.00	7.62	25.42	15.30	48.00	96.34
2033 年（1-12 月）	2068.50	7.62	25.42	15.30	48.00	2164.84
2034 年（1-12 月）	0.00	7.62	25.42	15.30	48.00	96.34
2035 年（1-12 月）	2068.50	7.62	25.42	15.30	48.00	2164.84
2036 年（1-12 月）	1182.00	7.62	25.42	15.30	48.00	1278.34
2037 年（1-12 月）	1773.00	7.62	25.42	15.30	48.00	1869.34

（6）利息支出

本项目运营期内利息支出共计 4770.00 万元。

（7）折旧费

房屋和建筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，机械设备的折旧年限为 20 年，残值为 5%。

因此，运营期内，项目折旧费共计 5928.40 万元。

（8）摊销费

无形资产的摊销年限为20年，运营期内，项目摊销费共计1779.80万元。

（9）债券发行费

本项目债券发行费已纳入总投资，债券发行费共18.70万元。

（10）税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中增值税简易计税税率5%，附加税中城市维护建设税税率为7%，教育费附加税税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

项目运营期内，项目的增值税税金为72.20万元，城市维护建设税税金为5.09万元，教育费附加税税金为2.18万元，地方教育附加税税金为1.43万元。

项目税费估算明细表

单位：万元

项目	增值税	税金及附加	合计
合计	**72.20**	**8.70**	**80.90**
2028年（1-12月）	5.56	0.67	6.23
2029年（1-12月）	6.25	0.76	7.01
2030年（1-12月）	6.94	0.84	7.78
2031年（1-12月）	7.55	0.91	8.46
2032年（1-12月）	7.65	0.92	8.57
2033年（1-12月）	7.65	0.92	8.57
2034年（1-12月）	7.65	0.92	8.57
2035年（1-12月）	7.65	0.92	8.57
2036年（1-12月）	7.65	0.92	8.57
2037年（1-12月）	7.65	0.92	8.57

3.项目可偿债收益分析

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于

偿还债券的本息。

项目可偿债收益估算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	税金	项目可偿债收益
2025年（5-12月）	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年（1-12月）	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年（1-12月）	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年（1-12月）	4111.19	1278.34	6.23	2826.62
2029年（1-12月）	7124.99	2164.84	7.01	4953.14
2030年（1-12月）	138.80	96.34	7.78	34.68
2031年（1-12月）	5150.92	1573.84	8.46	3568.62
2032年（1-12月）	153.01	96.34	8.57	48.10
2033年（1-12月）	7153.01	2164.84	8.57	4979.60
2034年（1-12月）	153.01	96.34	8.57	48.10
2035年（1-12月）	7153.01	2164.84	8.57	4979.60
2036年（1-12月）	4153.01	1278.34	8.57	2866.10
2037年（1-12月）	6153.01	1869.34	8.57	4275.10
合计	**41443.96**	**12783.40**	**80.90**	**28579.66**

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券17000.00万元,其中2026年1-12月计划发行11000.00万元，2027年1-12月计划发行6000.00万元。假设债券利率3.0%，期限10年，在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本/进入运营期后分年还本。分年度还本付息明细如下:

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2025年（5-12月）	0.00	0.00		0.00	3.00%	0.00	0.00
2026年（1-12月）	0.00	11000.00		11000.00	3.00%	165.00	165.00
2027年（1-12月）	11000.00	6000.00		17000.00	3.00%	420.00	420.00
2028年（1-12月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2029年（1-12月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2030年（1-12月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2031年（1-12月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00

2032 年（1-12 月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2033 年（1-12 月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2034 年（1-12 月）	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2035 年（1-12 月）	17000.00			11000.00	3.00%	510.00	510.00
2036 年（1-12 月）	17000.00		11000.00	6000.00	3.00%	510.00	11510.00
2037 年（1-12 月）	6000.00		6000.00	0.00	3.00%	180.00	6180.00
合计			17000.00			5355.00	22355.00

（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

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	项目收入	项目运营成本和税费支出	项目可偿债收益
合计	17000.00	5355.00	22355.00	41443.96	12864.30	28579.66
2025 年（5-12 月）		0.00	0.00			
2026 年（1-12 月）		165.00	165.00			
2027 年（1-12 月）		420.00	420.00			
2028 年（1-12 月）		510.00	510.00	4111.19	1284.57	2826.62
2029 年（1-12 月）		510.00	510.00	7124.99	2171.85	4953.14
2030 年（1-12 月）		510.00	510.00	138.80	104.12	34.68
2031 年（1-12 月）		510.00	510.00	5150.92	1582.30	3568.62
2032 年（1-12 月）		510.00	510.00	153.01	104.91	48.10
2033 年（1-12 月）		510.00	510.00	7153.01	2173.41	4979.60
2034 年（1-12 月）		510.00	510.00	153.01	104.91	48.10
2035 年（1-12 月）		510.00	510.00	7153.01	2173.41	4979.60
2036 年（1-12 月）	11000.00	510.00	11510.00	4153.01	1286.91	2866.10
2037 年（1-12 月）	6000.00	180.00	6180.00	6153.01	1877.91	4275.10
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 28579.66 万元，债券本息总额为 22355.00 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=0.85

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=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=1.68

（五）现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2025年（5-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年(1-12月）
1	**经营活动产生的现金流**														
1.1	经营活动产生的现金	41443.96	0.00	0.00	0.00	4111.19	7124.99	138.80	5150.92	153.01	7153.01	153.01	7153.01	4153.01	6153.01
1.1.1	经营收入	41443.96	0.00	0.00	0.00	4111.19	7124.99	138.80	5150.92	153.01	7153.01	153.01	7153.01	4153.01	6153.01
1.2	经营活动支付的现金	12864.30	0.00	0.00	0.00	1284.57	2171.85	104.12	1582.30	104.91	2173.41	104.91	2173.41	1286.91	1877.91
1.3	经营活动产生现金流小计	28579.66	0.00	0.00	0.00	2826.62	4953.14	34.68	3568.62	48.10	4979.60	48.10	4979.60	2866.10	4275.10
2	**投资活动产生的现金流**														
2.1	支付项目建设资金	33096.30	2320.23	19651.58	11124.49										
2.2	投资活动产生现金流小计	33096.30	2320.23	19651.58	11124.49										
3	**融资活动产生的现金流**														
3.1	项目资本金	16700.00	2320.23	8828.68	5551.09										
3.2	债券融资款	17000.00	0.00	11000.00	6000.00										
3.3	债券发行费	18.70	0.00	12.10	6.60										
3.4	偿还债券本金													11000.00	6000.00
3.5	支付债券利息	5355.00	0.00	165.00	420.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	180.00

3.6	融资活动产生现金流合计	11326.30	2320.23	19651.58	11124.49	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-11510.00	-6180.00
4	**现金流总计**														
4.1	期初现金	85897.68	0.00	0.00	0.00	0.00	2316.62	6759.76	6284.44	9343.06	8881.16	13350.76	12888.86	17358.46	8714.56
4.2	期内现金变动	6809.66	0.00	0.00	0.00	2316.62	4443.14	-475.32	3058.62	-461.90	4469.60	-461.90	4469.60	-8643.90	-1904.90
4.3	期末现金	92707.34	0.00	0.00	0.00	2316.62	6759.76	6284.44	9343.06	8881.16	13350.76	12888.86	17358.46	8714.56	6809.66

（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	25640.67	27109.98	28579.66
偿债本息合计	22355.00	22355.00	22355.00
专项债券本息保障倍数	1.15	1.21	1.28

五、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.建设进度风险

由于项目建设内容较多，在项目建设前期涉及发改、规划、环境保护、住建等部门及个人，沟通协调时间长，极大可能影响项目前期进度。此外，由于项目施工各阶段自身具有其特殊性和存在客观情况，实施前工期目标和进度计划制定的工程环境等状态与工程建设和生产过程中的环境工程等实际状态一般都会存在偏差,存在一定的风险。同时，由于项目的规模较大、涉及内容较多，在建设工程施工管理中，许多有关质量、成本、进度内外部协调等急需解决的问题，这些都会影响项目建设进度，导致后期运营等滞后问题。

2.项目运营风险

项目运营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目对应的土地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。

3.资金平衡风险

（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）存续债券置换不畅风险

风险分析：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（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）现场项目管理合理性

在建筑工程开展的前期就对可能影响施工进度的各类问题进行分析，采取合理的规避措施，并且对进度风险采取可缓解性的措施是有效的。在建设施工前做好施工组织设计，保证现场项目管理机构有合理的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系。在建设项目开始后，进行工程巡检，对现场巡视检查，发现隐患风险尽早处理。对于影响施工进度的设备、材料、配件等进行检查，保证作业用具等质量合格。最后，对各阶段工程进度进行绩效考核，并根据项目进展情况进行责任到人的奖惩制度。

（2）提高对工程资金、资源的组织计划性

对于建设方要及时提供必要的资金用于工程建设。由于本项目是申请发债的项目,办理资金需要一定的手续时间,为了保证工程进度,应按进度100%支付工程款,同时提前工程款拨付的时间。对于施工方而言,组织工程的资源、资金对工程的进度起着相当重要的作用。由于工程施工是流水作业,每个分部所需要的工种不同,这就需要提前安排进场的各种资源，提高对工程资金、资源的组织计划性。

（3）确保工程建设进度调整的可控性

本项目实际的工程建设中可变因素较多,不仅要研究图纸,施工组织设计等设计文件,而且还要根据现场实际,以及资源、资金的组织安排及时调整工程进度。

2.项目收益的风险控制措施

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的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。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减少人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

六、专项债券资金管理

（一）职能分工

（1）债券还本付息管理

①项目单位：自募集资金到账之日起，由项目单位按计划和承诺时间足额还本付息。项目单位应在还本付息日20个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目单位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，由项目单位承担。

②主管部门：募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、项目收入等因素合理预计，妥善安排，同时，专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

③区财政部门：关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目单位。地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

（2）专项债券资金管理

①项目单位：项目单位在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，收入资金由项目单位按期存入财政专用账户，专项

用于本项目债券本息的偿付，同时每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。

②主管部门：项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，同时负责年度募集资金的支付计划安排，负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管，严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收。

③区财政部门：专项债资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由项目主管部门专项用于本项目，严禁用于本项目以外的项目，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。财政部门要完善债务管理制度，做好债务规模控制、债券发行、预算管理、统计分析和风险监控等工作，对专项债券项目“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债、严防偿付风险，健全专项债务预算管理，加强政府性基金预算管理。

（3）项目资产管理

①项目单位：未经地方财政和项目主管部门共同同意，本项目单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

②主管部门：本项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营。在债券存续期间，项目主管部门将定期对项目资产进行检查和盘点，在本项目全部债券还

本付息完成前，确保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。

③财政部门：本项目财政部门谢家集区财政局应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（4）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，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，并给予评估结果。此外，淮南市谢家集区住

房和城乡建设局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：本项目财政部门谢家集区财政局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，区财政局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。谢家集区财政局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。

（二）债券资金使用范围

1、募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、募集资金由本级项目主管部门专项用于谢家集区城市危旧房改造项目，严禁用于谢家集区城市危旧房改造项目以外的项目，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。

3、募集资金使用范围。

（1）主要建设谢家集区城市危旧房改造项目。

（2）经财政部门批准的与谢家集区城市危旧房改造项目有关的其他支出。

（三）项目收入管理

项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用，或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

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，包括但不限于直接收费收入等。项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），扣除支付必需的项目运营成本外，应当全部纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还项目收益专项债券本息。应当按照专项债券余额统筹安排资金，建立专项债券偿债准备金制度，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

淮南市谢家集区住房和城乡建设局应切实做好项目收

入管理。由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收的费用仍由规定的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

依托“安徽省非税收入管理信息系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

（四）项目支出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

建设资金由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、财政审核，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、发改委，经财政局、发改委同意后，方可从专用账户中拨付资金。

项目单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（五）项目还本付息管理

1、募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目管理使用单位还款责任。

2、募集资金建设项目还款来源包括但不限于:

（1）项目实施后该项目对应的收入;

（2）项目管理使用单位承诺其他与本项目相关的资金。

3、募集资金本金、利息回收日期和额度以财政部门与省财政厅签订的合同约定的回收日期及额度为准。

4、地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

5、还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目管理使用单位，项目管理使用单位应在还本付息日20个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目管理使用单位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，由管理使用单位承担。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。

6、对于动用偿债准备金偿还募集资金本息的，应按照偿债准备金比例在募集资金本息偿还后7个工作日内补足。

7、动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

（六）项目预算管理

专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。增加举借专项债券安排的支

出应当列入预算调整方案。

项目单位为预算单位的，专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。项目单位为区属政务机关等非预算单位的，由项目单位在商业银行开立独立于日常经营账户的专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整:

（1）收到新增专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的

专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

使用专项债券资金的项目主管部门和项目单位，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。

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、准确反映专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

组合使用专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理;项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（七）项目绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据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、融资平衡等绩效评价指标，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。

实施专项债券项目绩效评价。由财政部门会同项目主管部门共同制定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。

明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任。项目单位负直接责任,按照“谁支出，谁负责”的原则，对绩效目标实现程度和预算执行进度实行“双监控”，确保绩效目标如期保质保量实现。专项债券项目实行绩效终

身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

强化专项债券资金绩效管理。一是实施绩效运行监控。项目管理单位根据全面实施绩效管理要求，按照债券项目设定的绩效目标，对项目执行绩效进行监控，对发现的问题和风险进行研判，对于推进慢或客观原因导致年内难以开工的项目，应及时按程序将债券资金调整到进度快资金缺的债券项目，避免债券资金闲置浪费。二是定期开展年度绩效评价。项目管理单位每年5月底前通过自评或委托第三方机构对专项债券项目资金开展绩效评价，绩效评价报告于5月31日前报区财政局。财政局适时对债券资金实施复评，并将结果报送区政府。

（八）项目资产管理

1、资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

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，安置房总用地面积约43.78亩，总建筑面积69950.93平方米，其中安置房建筑面积63589.80平方米。

（3）预估价值

本项目总投资为33700.00万元，项目建成后工程费用及其他建设成本（工程建设其他费用、预备费、建设期利息和发行费用）形成固定资产，预估资产价值为33700.00万

元。

2、资产权益归属及资产持有单位

本项目实施单位为淮南市谢家集区住房和城乡建设局，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淮南市谢家集区住房和城乡建设局，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为淮南市谢家集区住房和城乡建设局，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）定期向谢家集区财政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停车收入和充电桩服务费收入。

（2）收支安排

淮南市谢家集区住房和城乡建设局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项目建成后预计经营收入为

土地出让收入、停车收入和充电桩服务费收入。债券存续期（2028-2037 年）收入合计 41443.96 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产生于土地计提成本、外购燃料动力费、维修及更新费、职工工资及福利费，债券存续期（2028-2037 年）经营成本合计 11983.40 元。运营期成本计算与当地实际水平相当，成本预测合理。

3）本项目运营期税金成本主要包括增值税、税金及附加，债券存续期（2028-2037 年）税金合计 80.90 元。

（3）本项目债券存续期（2028-2037 年）收入合计 41443.96 万元，经营成本合计 12783.40 万元，税金合计 80.90 万元。项目收益 28579.66 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 28579.66 万元，专项债本息和为 22355.00 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）上缴谢家集区财政局，上缴比例为净收益的 100%。谢家集区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。