安徽省政府专项债券项目

实施方案

所属地区：淮南市寿县

项目名称：寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目

项目单位：安徽寿县经济开发区管理委员会

主管部门：寿县住房和城乡建设局

财政部门：寿县财政局

编制日期：2026年4月11日

目录

一、项目基本情况 1

（一）项目名称及代码 1

（三）项目概况 1

（四）项目建设期和运营期 2

（五）已完成的前期工作 2

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 3

（一）经济效益分析 3

（二）社会效益分析 3

（三）事前绩效评估情况 5

三、项目投资估算及资金筹措 ..... -7-

（一）投资估算 ..... -7-

（二）资金筹措及使用计划 16

四、项目预期收益及融资平衡情况 17

（一）预期收益分析 17

（二）专项债券还本付息情况 24

（三）资金测算平衡情况 25

（四）偿债指标计算 25

（五）现金流量表 27

（六）敏感性分析（压力测试） 27

五、项目风险管理 29

（一）风险评估情况 29

（二）风险防控措施 30

六、专项债券资金管理 32

（一）职能分工 32

（二）债券资金使用范围 33

（三）项目收入管理 33

（四）项目支出管理 35

（五）项目还本付息管理 35

（六）项目预算管理 37

（七）项目绩效管理 38

（八）项目资产管理.....38

一、项目基本情况

（一）项目名称及代码

项目名称：寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目

项目代码：2310-340422-04-01-906432

（二）参与主体

主管部门：寿县住房和城乡建设局

项目单位：安徽寿县经济开发区管理委员会

（三）项目概况

所属领域：保障性安居工程及城市更新-棚户区改造。

项目地址：淮南市寿县合淮合作区刘岗镇。

项目类型：新建。

建设内容和规模：

本项目建设内容主要包括对寿县刘岗镇眠虎村东店、老湾、刘岗、马塘、眠北、眠南、庙庄、善郢、上郢、石河、书房、西店、小庄、新房村民组等棚户区进行改造，征收改造房屋面积约46564.02平方米，征收户数1100户，委托代建房屋1100套作为安置房，总建筑面积168217.51平方米，其中122354.83平方米住宅，安置地点为眠虎春晓小区。

本项目已列入安徽省2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划，**详见附件《关于下达淮南市2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的通知》**中“眠虎村东店、老湾刘岗、马塘、眠北、眠南、庙

庄、善郢、上郢、石河书房、西店、小庄、新房村民组”，安置小区为安置小区为眠虎春晓小区，安置方式为实物安置。详见附件。

关于下达淮南市2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的通知

4	新桥村、圣井村周边地块	寿县	阳光南岸三期	2023	2180
5	眠虎村东店、老湾、刘岗、马塘、眠北、眠南、庙庄、善郢、上郢、石河、书房、西店、小庄、新房村民组	寿县	眠虎春晓小区	2023	1100
6	堰口镇堰苏路两侧堰北渠以东局部地块	寿县	堰口镇堰东大唐地块	2023	79

（四）项目建设期和运营期

建设期：2023年5月至2027年6月

(注:征收工作已于2023年5月启动，安置房建设已于2025年7月开工)。

运营期：2027年7月-2034年12月。

（五）已完成的前期工作

本项目已取得《寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目建议书批复》、《寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目可行性研究报告批复》、用地选址意见的函、《关于寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目无需办理环境影响评价手续的说明》等前期手续，并已经列入安徽省2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划，详见《关于下达淮南市2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的通知》中“眠虎村东店、老湾刘岗、马塘、眠北、眠南、庙庄、善郢、上郢、石河书房、西店、小庄、新房村民组”。

代建安置房建设相关手续详见附件《关于寿县眠虎村东

店等14个村民组棚户区改造项目代建安置房的情况说明》

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

本项目的实施对于地方政府来说，解决棚户区土地利用率低，本项目实施能有解放土地价值，支持地方经济发展、保障民生;对于市场来说，释放闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。政府通过棚改拆迁腾挪出的土地可统筹规划用途（如商业、住宅、产业用地），避免碎片化开发，提高土地利用效率。

综上所述，本项目的经济效益显著且可持续，不仅有助于增加税收收入、提升资产价值、创造企业收益，还能拉动上促进消费增长、提升区域竞争力，推动创新驱动发展，提升城市综合竞争力。

（二）社会效益分析

1、根本性提升居民福祉与尊严感

棚户区改造拆迁安置新房,帮助寿县刘岗镇眠虎村东店、老湾、刘岗、马塘、眠北、眠南、庙庄、善郢、上郢、石河、书房、西店、小庄、新房村民组棚改区域居民告别恶劣生存环境，消除危房、脏乱差、基础设施匮乏带来的健康威胁和心理压抑，让居民生活得有尊严、有安全感。改善基本生活条件：提供清洁水源、独立厨卫、安全用电、供暖、排污等现代化设施，显著提升生活便利性和卫生水平。增强幸福感与获得感： 居住条件的飞跃式改善，直接提升了居民的生

活满意度和对未来的信心，让他们真切感受到社会发展带来的实惠。

2、促进社会公平正义与包容性发展：

保障弱势群体权益：重点解决城市中低收入群体的住房困难，弥补历史欠账，缩小居住条件差距。共享城市发展成果： 让长期处于城市边缘、为城市建设做出贡献的群体，也能分享城市化、现代化的红利，体现社会公平。减少“城市二元结构”：消除棚户区与周边现代化城区的巨大反差，促进城市空间的社会融合。

3、维护社会和谐稳定

减少社会矛盾根源：恶劣的居住条件是滋生不满和社会矛盾的重要温床。改造消除了这一物理性根源，降低了因居住环境引发的群体性事件风险。提升社会安全感： 改造后区域规划更合理，治安防控设施更完善（如监控、照明、封闭管理），有效降低犯罪率，提升居民安全感。促进社会融合： 将原本可能被“污名化”的棚户区融入城市整体，减少社会排斥和歧视。

4、提升城市整体文明程度与治理水平

改善市容市貌与社会风貌：消除城市“伤疤”，美化环境，提升城市整体形象，也间接提升了市民的文明素养和公共意识。推动基层治理创新： 新建安置社区往往是探索现代化、精细化社区治理模式的试验田，如引入专业物业、建立居民议事机制、发展社区社会组织等。提升公共服务可及性：配套建设的教育、医疗、养老、文体等设施，不仅服务于安

置居民，也惠及周边，提升了城市公共服务的覆盖面和均等化水平。

综上所述，本项目的社会效益显著，不仅有助于促进寿县经济发展、增加就业机会，优化资源配置，同时提升城市形象与品牌价值，推动可持续发展。

（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，对寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目的项目立项、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，形成结论如下:

结合绩效评估情况,寿县眠虎村东店等 14 个村民组棚户区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。

同时经主管部门评估，项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案

可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。综合评分98分。

三、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目初步设计批复，本项目投资估算为84,078.02万元。

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
1	**地上部分**	**m2**	**127244.28**	**33016.64**	**6154.85**	**0.00**	**0.00**	**39171.49**	**3078**	
1.1	1#楼	m2	5661.55							100+70，16F
其中	土建工程			**1158.16**				1158.16	2046	
	装饰工程			**291.58**				291.58	515	
	安装工程				279.84			279.84	494	
1.2	2#楼	m2	5661.55							同1#
其中	土建工程			1158.16				1158.16	2046	
	装饰工程			291.58				291.58	515	
	安装工程				279.84			279.84	494	
1.3	3#楼	m2	6919.78							135+50，18F
其中	土建工程			**1395.09**				1395.09	2016	
	装饰工程			**351.31**				351.31	508	
	安装工程				316.84			316.84	458	
1.4	4#楼	m2	7166.85							100+90+90+100，18F
其中	土建工程			**1429.70**				1429.70	1995	
	装饰工程			**389.27**				389.27	543	
	安装工程				317.62			317.62	443	
1.5	5#楼	m2	7166.85							同4#楼

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
其中	土建工程			1429.70				1429.70	1995	
	装饰工程			389.27				389.27	543	
	安装工程				317.62			317.62	443	
1.6	6#楼	m2	6378.79							100+90+90+100，16F
其中	土建工程			**1270.34**				1270.34	1992	
	装饰工程			**349.73**				349.73	548	
	安装工程				289.82			289.82	454	
1.7	7#楼	m2	7166.85							同4#楼
其中	土建工程			1429.70				1429.70	1995	
	装饰工程			389.27				389.27	543	
	安装工程				317.62			317.62	443	
1.8	8#楼	m2	6361.92							100+70，18F
其中	土建工程			**1315.64**				1315.64	2068	
	装饰工程			**328.28**				328.28	516	
	安装工程				306.44			306.44	482	
1.9	9#楼	m2	6361.92							同8#楼
其中	土建工程			1315.64				1315.64	2068	
	装饰工程			328.28				328.28	516	

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
	安装工程				306.44			306.44	482	
1.10	10#楼	m2	6361.92							同8#楼
其中	土建工程			1315.64				1315.64	2068	
	装饰工程			328.28				328.28	516	
	安装工程				306.44			306.44	482	
1.11	11#楼	m2	11296.47							100+50+50+100，18F
其中	土建工程			**2352.13**				2352.13	2082	
	装饰工程			**594.48**				594.48	526	
	安装工程				607.94			607.94	538	
1.12	12#楼	m2	6919.78							同3#楼
其中	土建工程			1395.09				1395.09	2016	
	装饰工程			351.31				351.31	508	
	安装工程				308.82			308.82	446	
1.13	13#楼	m2	6693.01							100+100，18F
其中	土建工程			**1309.14**				1309.14	1956	
	装饰工程			**382.67**				382.67	572	
	安装工程				291.79			291.79	436	
1.14	14#楼	m2	7518.71							100+100，16F

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
其中	土建工程			**1471.60**				1471.60	1957	
	装饰工程			**425.18**				425.18	565	
	安装工程				327.45			327.45	436	
1.15	15#楼	m2	10053.32							100+50+50+100，16F
其中	土建工程			**2098.27**				2098.27	2087	
	装饰工程			**529.07**				529.07	526	
	安装工程				555.22			555.22	552	
1.16	16#楼	m2	7166.85							同4#楼
其中	土建工程			1429.70				1429.70	1995	
	装饰工程			389.27				389.27	543	
	安装工程				317.62			317.62	443	
1.17	17#楼	m2	7166.85							同4#楼
其中	土建工程			1429.70				1429.70	1995	
	装饰工程			389.27				389.27	543	
	安装工程				317.62			317.62	443	
1.18	社区配套用房	m2	3893.91							
其中	建筑装饰工程			**1151.44**				1151.44	2957	
	安装工程				323.50			323.50	831	

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
1.19	P1#-4#配电房	m2	1327.4							
其中	建筑装饰工程			**663.70**				663.70	5000	
	安装工程				66.37			66.37	500	
2	**地库**	**m2**	**40973.22**	**14311.30**	**2364.84**			**16676.14**	**4070**	
其中	建筑装饰工程			**14311.30**				14311.30	3493	
	安装工程				2364.84			2364.84	577	
3	**智能化工程**	**m2**	**168217.51**		**612.07**			**612.07**	**36**	
4	**电梯工程**	**m2**	**168217.51**			**1446**		**1446.00**	**86**	
6	**土方平衡**	**项**	**1**	**969.05**				**969.05**		
7	**基坑支护**	**项**	**1**	**135.07**				**135.07**		
8	**室外工程**	**m2**	**72360.5**	**2614.45**	**976.55**	**0.00**	**0.00**	**3925.29**	**542**	
其中	室外工程	m2	32477.5	1732.74				1732.74	534	
	绿化	m2	39883	1010.81				1010.81	253	含屋顶绿化
	室外安装	m2	72360.5		1181.74			1181.74	163	
9	**变配电工程**	**m2**	**168217.5**		**5769.76**			**5769.76**	**343**	
10	**其它**				**41.72**	**1578.57**	**0.00**	**1706.29**		
	三网工程	m2	168217.51		41.72			41.72	5	
	充电桩	个	472.00			188.80		188.80	4500	

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
其中	光伏发电	KVA	100.00			100.00		100.00	10元/VA	100KW,社区用房
	雨水收集系统	m3	440			154.00		154.00	3500	
	气体灭火	项	1			50.00		50.00		
	抗震支架	m2	168217.51			348.71		348.71	20	
	亮化工程	项	1			300.00		300.00		暂定
	标识标牌	m2	168217.51			523.06		523.06	30	含地库、室外、楼体
二	**工程建设其他费用**	**m2**	**168217.51**				**8946.01**	**8946.01**		
1	项目建设管理费		(540+(建安工程费-50000)*0.008)				703.29	703.29	财建[2016]504号文	
2	工程监理费		(991.4+(1255.8-991.4)/20000*(建安费-60000))*0.8				903.23	903.23	发改价格[2007]670号文,按8折计	
3	工程前期费(含可研、环评、调研等费用)		30.00				30.00	30.00	计价格(1999)1283号	
4	工程勘查设计费							0.00		
4.1	方案及初步设计(含工程勘察费、工程测绘费)		按合同约定计入，固定单价合同				237.19	237.19	按合同约定计入，固定单价合同	
4.2	施工图设计		(1515.2+(1960.1-1515.2)/20000*(建安费-60000))-方案初设阶段设计费				1509.61	1509.61		
5	施工图审查费		10.96+(建筑面积-100000)*0.8/10000				23.62	23.62	合价房[2013]63号文	
6	城市基础设施配套费		建筑面积*70/10000				1177.52	1177.52	皖价费〔2008〕112号	

序号	项目名称	单位	数量	概算费用(万元)				费用合计（万元）	经济指标(元/m2)	备注
				土建工程费	安装工程费	设备费	其它			
一	**建安工程费**	**m2**	**168217.51**	**51046.51**	**15919.79**	**3024.57**	**0.00**	**70411.15**	**4186**	
7	城镇燃气工程安装费		户	1100.00	2045.00		224.95	224.95	2045元/户，1320户	
8	自来水建设费		暂列				80.00	80.00		
9	第三方检测费		建安工程费×0.5%				352.06	352.06		
10	场地准备及临时设施费		建安工程费×0.5%				352.06	352.06		
11	造价咨询费		建安工程费*0.006*0.6				253.48	253.48		
12	外接高压电接入费		km	16.00	180.00		2880.00	2880.00	2供电，8km/路共计16km	
13	有线电视配套费		建筑面积*8/10000				134.57	134.57	8元/m2	
14	高可靠性供电费		2500*210*1.5/10000				78.75	78.75	2*1250KVA,315元/KVA	
15	水土保持补偿费		用地面积*0.8/10000				5.69	5.69	合价商【2017】30号文	
三	**预备费**	**m2**	**168217.51**				**3967.86**	**3967.86**	236	
	基本预备费						3967.86	3967.86	[一+二]×5%	
四	**建设期利息**						**720.00**	**720.00**		
五	**专项债发行费**						**33.00**	**33.00**		

六	工程总投资	m2	168217.51	51046.51	15919.79	3024.57	13666.87	84078.02	

（二）资金筹措及使用计划

本项目总投资估算总额84,078.02万元，项目资本金为54,078.02万元（约占项目建设总投资的64.32%），由财政资金解决；剩余资金通过2026年发行专项债券方式筹措30,000.00万元（约占项目总投资的35.68%），项目拟发行专项债券30,000.00万元，其中：2026年拟发行金额为24,000.00万元，2027年拟发行金额为6,000.00万元。

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	10,000.00	4,078.02	40,000.00	54,078.02	64.32%
2	单位自有资金	-	-	-	-	-
3	专项债券	-	24,000.00	6,000.00	30,000.00	35.68%
4	合计	10,000.00	38,078.02	46,000.00	84,078.02	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

本项目主要收入包括棚户区改造土地腾空后土地出让收入来偿还债券本息，可出让土地面积合计约为412.16亩。

（2）收费政策依据和内容

本项目主要收入包括棚户区改造土地腾空后土地出让收入，土地出让价格参展寿县项目周边区域同类型地块近三年土地出让均价作为本项目腾空土地拟出让价格的基准地价。

增长率预测：经查询寿县统计局，2023年-2025年GDP增速分别为7.2%、7.8%、7.0%，近三年平均GDP增速约为7.33%。经查询2025年寿县政府工作报告，2026年预期GDP增速为6.5%。出于谨慎性考虑，GDP增速取以上两者较小值，即6.5%。债券存续期内，地价仅增长一次。

（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。

本项目收入为本次棚户区改造项目腾空土地出让收入，安徽寿县经济开发区管理委员会是寿县人民政府的派出机构，依法实施该棚户区改造项目，依法享有对本次棚户区改造项目腾空土地出让产生的收入作为本项目还本付息的还款来源。

（3）收费标准及测算方法

1）土地出让市场分析

土地市场出让容量分析：经查询寿县2023年-2025年历史土地供应台账，居住、商业用地土地需求旺盛。

其中：①近三年居住用地年均出让270.64亩，故本次拟于2034年一次性出让239.58亩符合本地土地交易市场情况；②近三年商业用地年均出让67.19亩，结合本次拟出让商业用地约172.58亩，考虑到寿县近三年的土地出让情况，商业用地计划按照2032年、2033年、2034年分别出让57.58亩、57.5亩、57.5亩，以上出让计划可满足近三年土地可出让情况。

近三年土地出让情况具体如下具体如下：

寿县居住用地近三年同类型土地出让情况

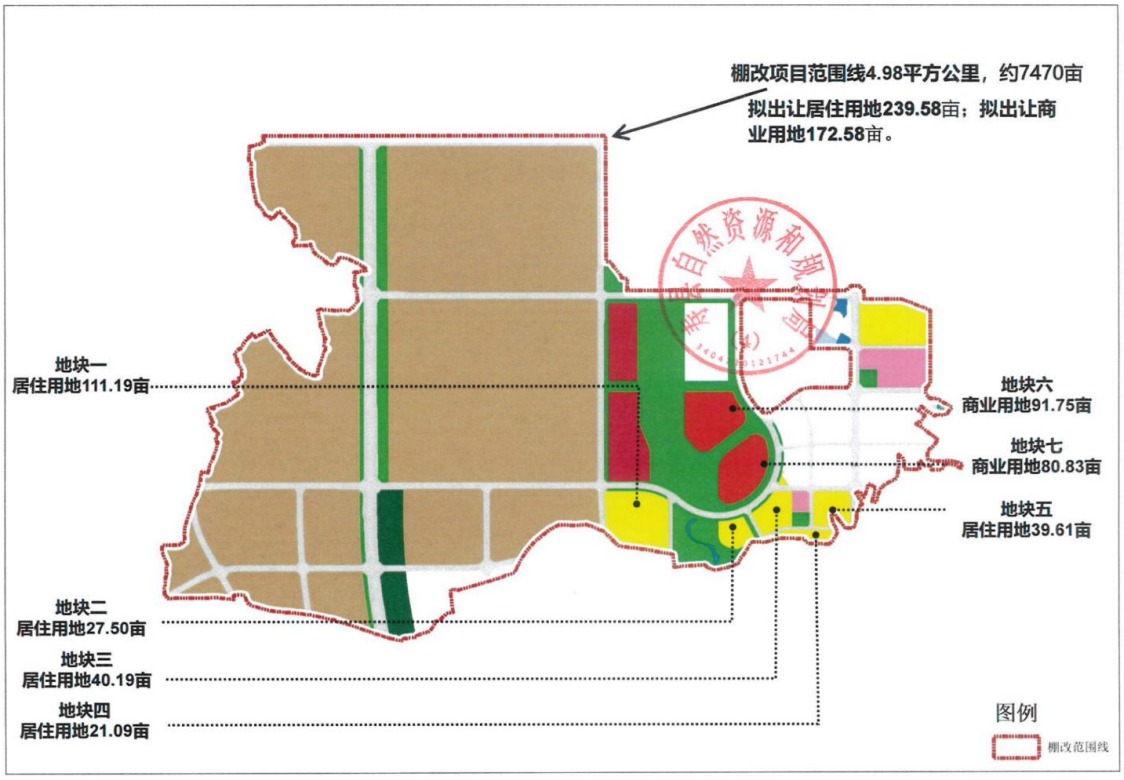
序号	出让时间	区属	位置	出让面积（亩）	出让收入（万元）	用地性质
1	2023-05-31	寿县	寿县新桥国际产业园李庵路与红塘路交口东北侧	55.5270	8440.104	居住用地
2	2023-05-31	寿县	寿县新桥国际产业园李庵路与红塘路交口东南侧	32.7150	4972.68	居住用地
3	2023-12-20	寿县	寿县新桥国际产业园阳光大道与三星路交口东南侧	95.9400	14391	居住用地
4	2023-12-20	寿县	寿县新桥国际产业园阳光大道与三星路交口东南侧	94.5165	14177.48	居住用地
5	2024-11-01	寿县	寿县合淮合作区虹桥路与龙嘉路交口东南侧	66.6345	9995.175	居住用地
6	2024-11-01	寿县	寿县合淮合作区虹桥路与龙嘉路交口东南侧	40.1115	6016.725	居住用地
7	2024-12-27	寿县	寿县新桥国际产业园安康大道与新桥大道交口西北侧	40.3725	8074.5	居住用地
8	2024-12-27	寿县	寿县新桥国际产业园安康大道与新桥大道交口西北侧	93.2490	18649.8	居住用地
9	2025-01-02	寿县	寿县城南新区寿春南路与隐贤路交叉口西北侧	61.4813	12911.07	居住用地
10	2025-09-23	寿县	寿县城南新区隐贤路南侧，寿春路东侧，通肥路	86.0925	17987.31	居住用地
11	2025-11-25	寿县	寿县城南新区隐贤路南侧，寿春路东侧，通淝路	80.8709	16896.36	居住用地
12	2025-12-22	寿县	寿县经济开发区安康大道与寿州大道交口西南侧	64.3920	12878.4	居住用地
近三年年均土地出让面积			270.64亩			
近三年平均土地出让单价			179.07万元/亩			

寿县商业用地近三年同类型土地出让情况

序号	出让时间	区属	位置	出让面积（亩）	出让收入（万元）	用地性质
1	2023-09-22	寿县	寿县蜀山现代产业园区寿州大道与蜀山大道交口东	36.0	2556	商业用地
2	2024-01-26	寿县	安丰镇镇区北部，梧桐村境内，寿六路东侧	6.7	862.6816	商业用地
3	2024-02-06	寿县	寿县炎刘镇石吴路与规划支路交口西北侧	5.4	643.68	商业用地
4	2024-12-20	寿县	寿县蜀山现代产园区机场北路与黄楼路交口西北侧	58.9	4120.83	商业用地
5	2024-12-20	寿县	寿县蜀山现代产园区机场北路与黄楼路交口西北侧	28.7	2009.91	商业用地
6	2025-07-08	寿县	寿县蜀山现代产业园区寿州大道与蜀山大道交口东南侧	37.0	2629.059	商业用地
7	2025-12-23	寿县	寿县中心城区紫金路和众兴路交叉口东南侧	28.8	3447.484	商业用地
近三年年均土地出让面积			67.19亩			
近三年平均土地出让单价			80.72万元/亩			

2）拟出让面积

本项目棚改占地面积 7470 亩，根据提供的规划图，本项目棚户区改造土地腾空后土地约 7470 亩，其中 239.58 亩规划性质为居住用地(黄色)、172.58 亩规划性质为商业用地(红色)。



本项目拟用7个地块的土地出让收益来偿还债券本息，可出让土地面积约为面积约为412.16亩。可出让土地情况如下：

序号	地块名称	项目拟出让四至范围	拟出让土地性质	拟出让土地面积（亩）
1	地块一	东至油坊路；西至文登路；南至雄安路；北至莱山路	居住用地	111.19
2	地块二	东至东店路；西至油坊路；南至雄安路；北至莱山路	居住用地	27.5
3	地块三	东至石河路；西至东店路；南至书房路；北至花卉路	居住用地	40.19
4	地块四	东至虹桥路；西至东店路；南至雄安路；北至书房路	居住用地	21.09
5	地块五	东至虹桥路；西至石河路；南至书房路；北至花卉路	居住用地	39.61
6	地块六	东至莱山路；西至文登路；南至莱山路；北至龙嘉路	商业用地	91.75
7	地块七	东至莱山路；西至文登路；南至莱山路；北至龙嘉路	商业用地	80.83
合计				412.16

根据本项目建设及出让计划，拟于2032年、2033年及2034年分年出让，具体出让情况如下：

序号	拟出让年份	拟出让面积（商业用地）	拟出让面积（居住用地）
1	2032年	57.58亩	-
2	2033年	57.50亩	-
3	2034年	57.50亩	239.58
合计		172.58亩	239.58亩

3）土地出让价格预测

项目拟出让土地全部位于寿县，根据本次棚改项目土地规划图，结合近三年同类型地块出让情况，遵循谨慎性原则，比较区域内同类似地块单价，**谨慎性估计取近三年周边同类型土地出让价格作为基准地价，即本次土地出让收入中住宅用地按179.00万元/亩、商业用地按80.00万元/亩计算，本项目按照6.50%预测土地价格增长率，债券存续期内，地价仅增长一次。**

住宅用地单价:

单位：万元/亩

项目	基准价	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2034年
土地出让价格	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	190.64	190.64	190.64	190.64

商业用地单价:

单位：万元/亩

项目	基准价	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2034年
土地出让价格	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	85.20	85.20	85.20	85.20

4）土地出让收入

土地出让收入=地价*出让亩数

=190.64万元/亩*239.58亩+85.20万元/亩*172.58亩

=60,377.35万元

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	60,377.35	60,377.35
2028年	—	—
2029年	—	—
2030年	—	—
2031年	—	—
2032年	4,905.82	4,905.82
2033年	4,899.00	4,899.00
2034年	50,572.53	50,572.53

2.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。

（1）土地出让成本及税金预测

根据寿县财政局《关于寿县国有土地出让收人相关扣除的说明》（详见附件），土地出让金收入计提如下:

1）农业土地开发资金，按(土地出让面积*25元/平方米)的20%计提比例;

2）农田水利建设资金，按土地出让收益10%计提;

3）教育资金，按土地出让收益10%计提;

4）国有土地收益基金，按土地出让价款5%计提;

5）乡村振兴资金，按土地出让价款2%计提。

注释: 以上土地出让收益即为土地出让收入扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金及乡村振兴资金。

①农业土地开发资金=土地出让面积*25元/平方米*20%

②农田水利建设资金

=（土地出让收入-农业土地开发资金-乡村振兴资金-国有土地收益基金）*10%

③教育资金

=（土地出让收入-农业土地开发资金-乡村振兴资金-国有土地收益基金）*10%

④国有土地收益基金=土地出让价款*5%

⑤乡村振兴资金=土地出让价款*2%

扣除相关事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下:

项目运营成本估算表

单位：万元

项目	农业土地开发资金	农田水利建设资金	教育资金	国有土地收益基金	乡村振兴资金	合计
合计	137.39	5,601.35	5,601.35	3,018.87	1,207.55	15,566.51
2028年						-
2029年	—	—	—	—	—	—
2030年	—	—	—	—	—	—
2031年	—	—	—	—	—	—
2032年	19.19	454.32	454.32	245.29	98.12	1,271.24
2033年	19.17	453.69	453.69	244.95	97.98	1,269.48
2034年	99.03	4,693.34	4,693.34	2,528.63	1,011.45	13,025.79

（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30,000.00万元，发行费用33.00万元，总投资已考虑发行费用。

（5）财务费用

本项目拟发行专项债券30,000.00万元，拟发行债券期限为7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5,250.00万元。

3. 项目可偿债收益的预测

项目收入扣除运营成本及占用项目偿债收益的相关税费后，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:

单位：万元

项目	项目收入	项目运营成本和税费支出	项目可偿债收益
合计	60,377.35	15,566.51	44,810.84
2028年	—	—	-
2029年	—	—	—
2030年	—	—	—
2031年	—	—	—
2032年	4,905.82	1,271.24	3,634.58
2033年	4,899.00	1,269.48	3,629.52
2034年	50,572.53	13,025.79	37,546.74

（二）专项债券还本付息情况

项目拟发行专项债券30,000.00万元，其中：2026年拟发行金额为24,000.00万元，2027年拟发行金额为6,000.00万元。假设发行利率2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金。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	—	30,000.00	30,000.00	—	—	5,250.00	35,250.00
2026年	—	24,000.00	—	24,000.00	2.50%	—	—
2027年	24,000.00	6,000.00	—	30,000.00	2.50%	600.00	600.00
2028年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.50%	750.00	750.00
2029年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.50%	750.00	750.00
2030年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.50%	750.00	750.00
2031年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.50%	750.00	750.00

2032年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.50%	750.00	750.00
2033年	30,000.00	—	24,000.00	6,000.00	2.50%	750.00	24,750.00
2034年	6,000.00	—	6,000.00	—	2.50%	150.00	6,150.00

本项目债券还本付息总额为35,250.00万元。

（三）资金测算平衡情况

项目收入扣除运营成本及占用项目偿债收益的相关税费后，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:

单位：万元

项目	项目收入	项目运营成本和税费支出	项目可偿债收益
合计	60,377.35	15,566.51	44,810.84
2028年	—	—	-
2029年	—	—	—
2030年	—	—	—
2031年	—	—	—
2032年	4,905.82	1,271.24	3,634.58
2033年	4,899.00	1,269.48	3,629.52
2034年	50,572.53	13,025.79	37,546.74

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）预期项目收益偿还融资本金和利息情况

项目在运营期累计可用于还本付息的金额为44,810.84万元，累计还本付息总额为35,250.00万元，测算覆盖本息倍数为1.27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	项目可偿债收益
合计	30,000.00	5,250.00	35,250.00	60,377.35	15,566.51	44,810.84

2026年	—	—	—	—	—	—
2027年	—	600.00	600.00	—	—	—
2028年	—	750.00	750.00	—	—	—
2029年	—	750.00	750.00	—	—	—
2030年	—	750.00	750.00	—	—	—
2031年	—	750.00	750.00	—	—	—
2032年	—	750.00	750.00	4,905.82	1,271.24	3,634.58
2033年	24,000.00	750.00	24,750.00	4,899.00	1,269.48	3,629.52
2034年	6,000.00	150.00	6,150.00	50,572.53	13,025.79	37,546.74
专项债券本息保障倍数	**1.27**					

（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=0.53

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券融资本息=1.27

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券融资本金=1.49

（五）现金流量表

单位：万元

项　　目	2024-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生现金流								
经营活动流入小计	—	—	—	—	—	4,905.82	4,899.00	50,572.53
经营活动流出小计	—	—	—	—	—	1,271.24	1,269.48	13,025.79
经营活动净流量	—	—	—	—	—	3,634.58	3,629.52	37,546.74
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	83,325.02	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-83,325.02	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流								
筹资活动流入小计	84,078.02	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	633.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	24,750.00	6,150.00
筹资活动净流量	83,445.02	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-24,750.00	-6,150.00
四、现金及现金等价物年增加额	120.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	2,884.58	-21,120.48	31,396.74
五、年初现金结余	—	120.00	-630.00	-1,380.00	-2,130.00	-2,880.00	4.58	-21,115.90
六、期末资金	120.00	-630.00	-1,380.00	-2,130.00	-2,880.00	4.58	-21,115.90	10,280.84

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于0，能根据测算，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。2026-2033年累计净现金流量小于0，是由于项目运营期前期无经营收益，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%(本项目收入跟成本直接挂钩变动,考虑联动关系)。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	40,318.76	42,564.79	44,810.84
偿债本息合计	35,250.00	35,250.00	35,250.00
专项债券本息保障倍数	1.14	1.21	1.27

五、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目实施进度的风险

（1）规划与审批问题：土地规划调整、审批手续滞后或环保政策趋严，导致原定出让土地无法按时供应，影响项目计划。

（2）前期评估不准确：项目收益测算虚高（如高估土地出让收入），实际运营后收益不足，导致偿债资金缺口，进而影响后续项目投入。

2.影响项目运营的风险

（1）土地市场波动风险：经济下行期土地需求降低、出让价格下滑，或周边新规划土地供应分流需求，导致储备土地出让困难，偿债资金缺口扩大，影响项目运营持续性。

（2）前期评估不准确：项目收益测算虚高（如高估土地出让收入），实际运营后收益不足，导致偿债资金缺口，影响施工持续性，进而影响项目运营。

（3）社会风险：人文社会环境因素的变化对项目的影响，如城市规划风险、区域发展风险，可能给项目运营带来损失。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影

响。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

（3）存续债券置换不畅风险

风险识别：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.项目进度或正常运营的风险控制措施

（1）政策跟踪与前瞻性分析：密切关注政府政策变化，尤其是土地供应、价格、税费及环保政策调整，通过前瞻性研究预判政策影响，及时调整项目规划。

（2）合理定价与风险缓冲：加强对土地价格走势的跟踪，设立合理的资金投入和回报预期，在财务预测中保留风险缓冲区，避免高估回报。

（3）完善资金管理体系：建立严格的资金使用监控机制，确保专款专用，避免资金浪费和流动性风险。

（4）明确土地权属：在储备前确认土地所有权、抵押权或租赁权等权属问题，避免法律纠纷影响项目进展。

（5）全面环境评估：在本前进行环境评估，确认土地环境状况，规避污染问题引发的开发困境。

2.项目收益的风险控制措施

（1）市场调研与动态调整：全面分析土地需求趋势、市场环境及政策导向，根据市场变化动态调整储备策略，避免盲目囤积土地。

（2）风险准备金制度：提取专项风险准备金，应对突发资金需求，保障项目资金链稳定。

（3）加强项目运营管理：通过精简土地收储环节，改革市、区分离的城市管养体系等方式提高运营效率。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）全面考虑项目变量：在本项目投资测算中，需系统评估地块变化、资金时间价值及潜在不利因素对投资的影响。

（2）优化项目规划：在城市规划、土地利用总体规划修订前，提前评估对储备地块的影响。

（3）建立应急处置机制：制定债务风险应急处置预案，明确风险处置流程和责任分工。

六、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职责

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金。

（3）严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理，不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

2.项目主管部门职责

（1）督促和指导项目实施单位在确保资金安全前提下，加快项目收储进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目收储，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）加强项目出让收入、项目资产的监督管理，组织对项目收入进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3.项目单位职责

（1）承担本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，确保本专项债券资金安全；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）项目定期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。

（3）本专项债券资金、项目运营收入、计提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。

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券30,000.00万元，申请的专项债券资金用于“寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目”。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》，严禁债券资金：1.用于项目编制费、设计费等前期费用；2.用于工资养老金、办公经费、贷款利息等经常性支出；3.虚报支出进度、超进度拨付专项债券资金；4.回补企业垫付资金；5.挪用资金用于其他项目；6.回购前期已竣工项目；7.自行变更项目实施方案；8.其他资金管理不规范情况等。

（三）项目收入管理

1.收入范围界定

专项债项目收入是指本专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入。

2.账户管理

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。债券资金专款专用，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。

3.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。国有土地使用权出让收入由有关法律、法规、规定明确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。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。

4.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。

5.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、本项目资金流出主要为项目收储支出。项目投资支出由负责实施的本中心按照进度提出申请，并报送财政部门，如实填写专项债券资金支付审批表等要件，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金;

2、本项目财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3、关于债券本息偿付，由财政部门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.专账核算

项目单位要加强项目管理，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。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。未及时足额上缴还本付息资金的，财政部门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

1.本专项债券收入、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。

2.收到上级政府转贷的本专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举债本专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.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）收到新增本专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.本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。本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。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用本专项债券资金的单位，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。

8.年度终了，财政局应会同主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映本专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（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：

资产类型：本项目建设完成后形成的资产类型为无形资产；

数量：寿县刘岗镇眠虎村东店、老湾、刘岗、马塘、眠北、眠南、庙庄、善郢、上郢、石河、书房、西店、小庄、新房村民组等棚户区进行改造，征收改造房屋面积约46564.02平方米，征收户数1100户，委托代建房屋1100套作为安置房。

预估价值：项目建成后预估资产价值为**30,000.00**万元。

资产权益归属及资产持有单位：本项目形成的土地出让权益归属及资产持有单位为安徽寿县经济开发区管理委员会。

资产收入项目及收支安排：本项目资产收入项目包括寿县眠虎村东店等**14**个村民组棚户区改造项目土地出让收入，本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营收益全部偿还本项目专项债券还本付息的支出。

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净收益**100%**统一上缴财政。