怀宁县五丰地块安置房建设项目

专项债券

实施方案

财政部门：怀宁县财政局

主管单位：怀宁县住房和城乡建设局

项目单位：安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司

2025 年 6 月 3 日

情况简介

项目名称	怀宁县五丰地块安置房建设项目
项目所属领域	保障性安居工程-棚户区改造（已列入棚改计划、在建棚改项目）
项目总投资	55,007.52万元
资金来源	地方财政配套资金和专项债资金
项目地点	怀宁县高河镇育儿路与S209交口南侧。
主管部门	怀宁县住房和城乡建设局
项目单位	安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司
项目主要建设内容	主要建设内容包括新建安置房面积约115966.26平方米和连接道路18380平方米，项目分两期实施，其中：一期新建安置房建筑面积约10044.68平方米，配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等。二期新建安置房建筑面积约100960.24平方米（含地下建筑面积32596.65平方米），附属幼儿园4961.34平方米（含地下建筑面积240平方米），配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等；建设连接路18380平方米。本次安置骑龙社区、凌桥社区和洪桥村棚改区域居民。
项目建设期	2023年7月-2026年12月
项目合法性	项目已完成项目建议书批复、可行性研究报告批复、土地证、关于申请出具怀宁县五丰安置房建设项目的环保意见函的复函、建设用地规划许可证、施工许可证、列入棚改计划的复函项目偿债能力与项目单位整体举债风险有关情况意见函、资金到位情况说明等项目前置性手续。
拟发行债券金额	44,000.00万元
债券发行计划	2025年拟发行金额为20,000.00万元，2026年拟发行金额为24,000.00万元
拟发行债券期限	7年
发行债券利率	2.50%
项目收入来源	土地出让收入。
债券存续期净收益	63,921.44万元
债券存续期本息和	51,700.00万元
本息覆盖倍数	1.24
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	优

目录

一、项目基本情况 1
（一）项目背景及概况 1
（二）区域情况简介 3
（三）项目情况 5
二、经济社会效益分析 8
（一）社会效益 8
（二）经济效益 9
三、绩效评估分析 10
（一）事前绩效评估情况 10
（二）绩效目标 14
四、 项目建设方案 17
（一） 安置房建设 17
（二） 连接路 38
五、项目投资估算及资金筹措方案 46
（一）投资估算 46
（二）资金筹措方案 53
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况 54
（一）预期收益 54
（二）债务还本付息情况 59
（三）偿债指标计算 60
（四）资金测算平衡情况 60
（五）现金流量表 62
（六）敏感性分析 63
七、风险管理方案 64
（一）风险评估情况 64
（二）项目风险控制措施 66
八、资金管理方案 68
（一）总则 68
（二）资金流入管理 69
（三）资金流出管理 69
（四）预算管理 70
（五）债券资金存储 71
（六）债券资金使用 71
（七）项目收入及运营成本 72
（八）资产管理 73
（九）资金绩效管理 73
（十）部门职责 74
（十一）监督管理 76
九、还款保障措施 77
（一）总则 77
（二）成立债务管理领导小组 77
（三）明确各部门职责 78
（四）应急处置 79
（五）政府债务预算管理 81
（六）监督管理 81
（七）项目资产管理 82
附件 事前绩效评估报告 84

一、项目基本情况

（一）项目背景及概况

棚户区改造专项债券发行背景为落实《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号），“为完善地方政府专项债券管理,规范棚户区 改造融资行为,遏制地方政府隐性债务增量,2018 年在棚户区改造 领域开展试点,有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度， 发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用”的要求，我县 决定发行本期棚户区改造专项债券，以加速推进县辖区内棚户区改造工作。

棚户区改造经济社会效益分析 首先，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也 是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。同时， 棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还 是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会 环境的和谐发展。

其次，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居 住状况。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展 的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用货币化安置的 形式，改变了棚户区居民的居住条件,生活环境和生活状态都有了很 大的改善。作为政府主导的一项民生工程，改变了困难群众恶劣的居 住和生活条件，显著提高了他们的生活质量。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、 管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发 生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断。棚户区的改造，变无 序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便 了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间 以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

最后，增强了群众对政府的信任。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造可持续发展分析 目前，怀宁县城区域内存在大量棚户区，对于怀宁县高河镇骑龙社区棚户区，居住环境极差，治安混乱，不便管理。而且怀宁县高河镇骑龙社区棚户区位于怀宁县县城核心地带， 占用了大量宝贵的核心土地资源，却不能产生出与之匹配的经济效益。可以说，棚户区的存在，严重妨碍了城市总体规划，影响了怀宁县的可持续发展。

通过棚户区的改造及配套设施的建设，促进了怀宁县城市面貌的改变， 也使得城市土地升值。本项目通过棚户区改造，将建成一个布局合理、 配套齐全、居住环境优良的城市新社区。同时，配套的商业设施、绿 化设施也将发挥较高的经济社会效益。事实证明，棚户区改造对土地进行了整合，可腾出大量土地，是土地集约和高效利用的最佳方式， 极大地促进了经济社会的可持续发展。

怀宁是“产业新城”，陆续启动英科医疗、索特拉项目，西互通项目，县人大招商引资项目以及五丰安置点项目、成片开发项目等多个项目，急需对涉及的骑龙社区、凌桥社区和洪桥村等地拆迁，且拆迁

地块内房屋建筑存在如下问题：

1、住宅建筑参差不齐。地块内，房屋层数和结构变化较大，各家各户都自成一派，建筑风貌各异，缺乏统一的规划，造成内部环境品质较差，居民要求拆迁呼声较大。

2、平房密度大、建筑质量差、配套设施不齐全。现状建筑密度大，容积率较低，人均建筑面积小，而且绝大部分都是危旧房屋，其中砖木结构、简易结构较多，人均绿化用地很少，空间狭窄、阴暗潮湿，不通风，相当部分没有晒台和独立的厕所，有的甚至一年四季难见阳光。多数房屋墙体裂缝且年久失修，已形成危房。此外，基础设施落后，供排水设施陈旧，供水难问题十分突出，每遇促夏和隆冬便闹水荒，普遍存在消防安全隐患。

3、自然条件极差。道路等基础设施年久失修，街巷狭窄，居民出行不便；生活用火以及老化的电线极易形成火灾，加之私建、滥建的房屋连绵成片，区域内过道狭窄杂乱，又无消防栓，火灾安全隐患极大，一旦失火将火烧连营，难以控制；环境卫生“脏、乱、差”。

因此，本次拟对骑龙社区、凌桥社区和洪桥村进行拆迁，不仅能够改善居民居住条件，提升怀宁县城市质量，腾出城市发展空间。

（二）区域情况简介

1.怀宁县

怀宁县位于安徽省西南，县域总面积 1276 平方公里，辖 20 个乡镇 243 个村（社区），总人口70.6万。素有“首府首县、独秀故里戏曲之乡、长诗圣地”之称。自东晋建县至今有 1600多年历史，府、县同城而治 690 余年，省、府、县同城而治178年；是东汉古诗《孔雀东南飞》的故事发生地；是黄梅戏的发源地、京剧前身徽剧的发祥地；历代名人辈出，清代有被康有为誉为“千年一人”的书法大师邓石

如，近现代有中国共产党“一大”到“五大”主要领导人陈独秀：“一代完人”、著名教育家王星拱，“两弹元勋”邓稼先等。

3.怀宁县经济发展概况

怀宁县2022—2024年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	344.9	353.4	388.3
地区生产总值增速（%）	3.9	4.9	6.6
第一产业（亿元）	27.2	26.4	26.4
第二产业（亿元）	180	175.1	165.6
第三产业（亿元）	137.7	151.9	196.3

数据来源：怀宁县统计局

4.区域财政收支情况

怀宁县2022—2024年年财政收支情况表（单位：亿元）

项目 \ 年份	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	16.57	17.25	18.21
一般公共预算支出	46.36	49.83	49.85
政府性基金收入	19.96	17.10	6.42
政府性基金支出	32.23	26.32	14.04

数据来源：怀宁县财政局

5.地方政府债务状况

怀宁县2022—2024年政府债务情况表（单位：亿元）

项目 \ 年份		2022年	2023年	2024年
地方政府债	一般债务	26.22	25.89	27.52

务限额	专项债务	52.07	61.84	72.05
地方政府债务余额	一般债务	24.69	25.33	26.89
	专项债务	51.28	61.61	71.25

数据来源：怀宁县财政局

（三）项目情况

1.参与主体

本项目的主管单位是怀宁县住房和城乡建设局。

主管单位基本情况表

名称	怀宁县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	113408227255321353
组织类型	机关
机构地址	安徽省安庆市怀宁县育儿路26号

本项目的项目单位是安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司。负责县政府授权的国有资产经营管理，以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。

项目单位基本情况表

项目单位	安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司
统一社会信用代码	913408226820802549
法定代表人	余世俊
企业类型	有限责任公司（国有独资）
登记机关	怀宁县市场监督管理局
地址	安徽省安庆市怀宁县高河镇政和路17号六楼

2.项目基本情况

（1）项目名称：怀宁县五丰地块安置房建设项目

（2）项目区位：怀宁县高河镇育儿路与S209交口南侧。

（3）项目建设内容：

本项目棚改占地面积895.96亩，可出让面积303.00亩。主要建设内容包括新建安置房面积约115966.26平方米和连接道路18380平方米，共安置626套，安置骑龙社区、凌桥社区和洪桥村棚改区域居民。项目分两期实施，其中：

一期新建安置房建筑面积约10044.68平方米，配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等。

二期新建安置房建筑面积约100960.24平方米（含地下建筑面积32596.65平方米），幼儿园4961.34平方米（含地下建筑面积240平方米），配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等；建设连接路18380平方米。

经济技术指标一览表

项目			数量	单位	
安置房总用地面积			67035.87	㎡	
其中	一期		10367.45	㎡	
	二期		56668.42	㎡	
	其中	安置房	49216.89	㎡	
		幼儿园	7451.53	㎡	
总建筑面积			115966.26	㎡	
其中	一期		10044.68	㎡	
	二期		105921.58	㎡	
	其中	安置房	100960.24	㎡	
		幼儿园	4961.34	㎡	
计容建筑面积			83129.61	㎡	
	一期		10044.68	㎡	
	其中	两列三层单列联体房	10044.68	㎡	
	二期		73084.93	㎡	
其中	住宅计容建筑面积		65202.96	㎡	
	其中	小高层	45447.05	㎡	
		多层	19755.91	㎡	
	配套公建		3160.63	㎡	
	其中	物业管理用房	481.42	㎡	

		养老服务设施	141.03	㎡	
		文体活动室	385.18	㎡	
		配电房	555.00	㎡	
		门卫室	27.50	㎡	
		大门	42.50	㎡	
		沿街门面	1528.00	㎡	
	幼儿园		4721.34	㎡	
	其中	教学楼	4705.84	㎡	
		门卫室	12	㎡	
		大门	3.5	㎡	
非计容建筑面积（二期）			32836.65	㎡	
其中	地库主体范围面积（安置房)		32596.65	㎡	
	其中	非机动车库面积	2646.43	㎡	
		普通车库面积	26029.81	㎡	
		人防区车库面积	3920.41	㎡	
	幼儿园		240.00	㎡	
	其中	地下室	240.00	㎡	

（4)项目建设期和运营期：2023年7月开始至2026年12月（项目已开工），2027年1月项目开始运营。

（5）已完成的前期工作

序号	报批手续
1	项目建议书的批复
2	可行性研究报告批复
3	土地产权证
4	关于申请出具怀宁县五丰安置房建设项目的环保意见函的复函
5	建设用地规划许可证
6	施工许可证
7	关于同意将五丰地块安置房等项目纳入2024年安庆市保障性安居工程计划的复函

二、经济社会效益分析

（一）社会效益

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，帮助怀宁骑龙社区、凌桥社区和洪桥村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，怀宁县五丰地块安置房建设项目的社会效益显著，不仅有助于促进地方经济发展、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。

（二）经济效益

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，怀宁县五丰地块安置房建设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。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性和收益性

1.1必要性

1.1.1 是新一轮产业布局、促进经济发展的需要

随着怀宁县工业经济的稳步发展和招商引资的快速推进，城区现有空间已无法满足可持续发展和新一轮产业布局的需求，急需实行升级和扩张，并进行新一轮产业布局，这是促进太湖县经济发展的重要举措。目前首要任务就是尽快完成骑龙社区、凌桥社区和洪桥村等涉及范围内征地拆迁，腾出用地用于新一轮产业布局。项目建设是新一轮产业布局、促进经济发展的需要。

1.1.2 是节约土地、集约用地，提高土地资源利用效率的需要

土地是社会经济发展的载体，是有限的不可再生资源。目前拟拆迁区域内居民自建房屋建设年代较久，居住条件较差。其间造成大量土地闲置，造成土地资源的浪费，土地利用集约性差。而土地资源不可再生，土地资源紧缺是我国的基本国情，节约用地，集约用地是我们国家一项基本国策。实施本项目是节约土地、集约用地，提高土地资源利用效率的需要。

1.1.3是保障和改善民生、加快城市化进程的需要

本项目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，本次拆迁涉及的房屋多为上世纪建设的砖混结构的低层建筑，房屋简陋破旧、安全隐患大，地块靠近长江，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。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。

项目建成后，安置区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、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，也是怀宁县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。

项目建设是保障和改善民生、加快城市化进程的需要。

1.2.公益性

本项目的建设不仅助力地方经济发展，更通过创造就业机会、推动产业升级、促进绿色发展等，显著提升区域社会福祉，为居民带来实质性利益，展现出强烈的公益性和社会责任感。

总之，怀宁县五丰地块安置房建设项目对于促进城市的生产、生活和生态相关领域发展、促进当地经济发展具有积极意义。项目具有明显的公益性。

1.3收益性

根据《怀宁县五丰地块安置房建设项目可行性研究报告》，本项目总投资55,007.52万元，由政府财政资金安排，剩余资金通过发行专项债券方式筹措44,000.00万元。按照拟定的资金筹措方案，假设发行利率2.50%，期限七年。在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。

本项目主要收入来源为土地出让收入。本项目债券存续期内预计

项目运营净收益为63,921.44万元，需偿还债券本息51,700.00万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.24>1.20。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

2.项目建设投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复、关于申请出具怀宁县五丰安置房建设项目的环保意见函的复函、土地产权证等前置性手续。

3.项目资金来源和到位可行性

3.1资金来源合规性

资金来源为专项债券及财政资金，本项目为政府投资项目，资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规，不涉及违规债贷组合。

3.2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。

3.3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为1.24，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运营收入74,327.28万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金44,000.00万元，债券利息7,700.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益63,921.44万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数

为1.24。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

5.1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2.50%，债券期限7年，在债券存续期每年支付一次利息，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。

5.2债券资金规模需求合理性

本项目拟发行政府非标专项债44,000.00万元，占总投资的79.99%，剩余资金11,007.52万元由财政资金解决，占总投资的20.01%，既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为63,921.44万元，运营期债券还本付息总额51,700.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.24，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

6.1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2023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。

6.2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，但是缺少与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

6.3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《实施方案》中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

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。

（二）绩效目标

1.设定情况

<table>
<tr><td colspan="5">地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2">怀宁县五丰地块安置房建设项目</td><td>使用领域</td><td>保障性安居工程-棚户区改造</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">怀宁县住房和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td>安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="4">☐ 以前年度延续性项目 ☑ 2025年新增项目</td></tr>
<tr><td>项目期限</td><td colspan="4">2023年7月-2026年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目拟投资数（万元）</td><td colspan="2">项目资金总额：55,007.52万元</td><td rowspan="3" colspan="2">执行率分值（10 分）</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：1.政府专项债券资金44,000.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.财政资金11,007.52万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="4">目标1：利用财政资金和专项债资金完成本项目建设内容。</td></tr>
<tr><td colspan="4">目标2：通过拆除低密度、低容积率的五丰地块棚户区，建设规划合理、配套完善、容积率适中的安置房小区或进行其</td></tr>
</table>

	他功能开发，实现土地资源的更高效、集约利用。				
	目标3：解决怀宁县历史遗留问题的重大民生工程，也是推动怀宁县高质量发展的重要举措。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标1：总投资估算	不超过项目投资估算55,007.52万元	5分
			指标2：工程费用支出	不超过项目投资估算46,710.50万元	5分
		社会成本指标	指标1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5分
		生态环境指标	指标1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3分
			指标2：废水排放浓度	pH6～9	3分
	产出指标	数量指标	指标1：新建建筑面积	115966.26平方米	5分
			指标2：安置套数	626套	5分
		质量指标	指标1：工程质量监督情况	100%	5分
			指标2 ：建设成果验收通过率	100%	5分
		时效指标	指标1：项目完工及时率	100%	5分
			指标2：项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5分
	效益指标	经济效益指标	指标1：项目收入	符合当地同类型项目的收入水平	5分
			指标2：项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后，仍有现金结余	4分
			指标3：100%收益实现情况下 偿债覆盖率	不低于1.2	5分
		社会效益指标	指标1：提高怀宁县城区安全与稳定	降低本地区治安事件，消除消防安全隐患。	5分
			指标2：增加就业机会	安置房的建设和管理需要一定的人力资源，因此创造了一定数量的就业机会，为一部分人提供了就业和收入来源。	5分
			指标3：提高土地资源利用效率	本项目实施将大大节约土地、集约用地，提高土地资源利用效率。	5分
		生态效益指标	指标1：对未来可持续发展的影响	安置房建设将采用多种被动式与主动式节能技术，可显著降低本项目建设、使用各阶段的碳排放。	5分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5分

2.审核情况

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”。

四、项目建设方案

（一）安置房建设

(1) 拆迁

怀宁是“产业新城”，陆续启动英科医疗、索特拉项目，西互通项目，县人大招商引资项目以及五丰安置点项目、成片开发项目等多个项目，急需对涉及的骑龙社区、凌桥社区和洪桥村等地拆迁，且拆迁地块内房屋建筑存在如下问题：

1、住宅建筑参差不齐。地块内，房屋层数和结构变化较大，各家各户都自成一派，建筑风貌各异，缺乏统一的规划，造成内部环境品质较差，居民要求拆迁呼声较大。

2、平房密度大、建筑质量差、配套设施不齐全。现状建筑密度大，容积率较低，人均建筑面积小，而且绝大部分都是危旧房屋，其中砖木结构、简易结构较多，人均绿化用地很少，空间狭窄、阴暗潮湿，不通风，相当部分没有晒台和独立的厕所，有的甚至一年四季难见阳光。多数房屋墙体裂缝且年久失修，已形成危房。此外，基础设施落后，供排水设施陈旧，供水难问题十分突出，每遇促夏和隆冬便闹水荒，普遍存在消防安全隐患。

3、自然条件极差。道路等基础设施年久失修，街巷狭窄，居民出行不便；生活用火以及老化的电线极易形成火灾，加之私建、滥建的房屋连绵成片，区域内过道狭窄杂乱，又无消防栓，火灾安全隐患极大，一旦失火将火烧连营，难以控制；环境卫生“脏、乱、差”。

因此，本次拟对骑龙社区、凌桥社区和洪桥村进行拆迁，不仅能够改善居民居住条件，而且提升怀宁县城市质量，腾出城市发展空间。

(2) 安置房建设

① **规划目标、原则、理念**

1) 规划目标

1、设计集中体现“绿色、生态、创新”的规划指导思想，妥善规划建筑布局，合理配置相关建筑功能及相应的配套服务设施。

2、以相关规划条件为依据，结合本区域的环境条件，根据本项目的开发要求，协调小区内外部关系，确定小区功能布局、交通流线及环境设计。

3、坚持“以人为本”和“可持续发展”的现代居住理念，顺应新世纪不断发展的居住要求，力争创造一个具有宜人环境、丰富文化内涵、鲜明个性的新时代和谐居住社区。

4、 以前瞻和创新的设计理念处理建筑环境和建筑形象，符合现代居住理念和居住生活的不断更新和发展要求。

5、将推进海绵城市建设的思路落实到现实项目中，融入到规划设计里。

2) 规划原则

1.适用性原则

以“以人为本”的人文观为出发点，创造布局结构合理，功能齐备，充满舒适、协调、和谐、认同感和归属感的人居场所，强调对居民的尊重和生活的呵护。

2.经济性原则

根据现状用地特点和周边环境特点，集约土地使用，合理布置，充分利用空间。积极采用新材料、新结构，在建筑设计中发挥新材料、新结构的特性。

3.生态、美观性原则

系统而全面的塑造小区景观，提升居住绿量与环境品质。将周边环境、城市景观与内部绿化和景观有机统一，创造“楼在绿中、人在景中”的生态居家环境。

4.整体性原则

规划地块设计充分考虑南北地块的差异性，发挥整体效益。

3) 规划设计理念

人本---充分考虑现代人的生活方式，兼顾城市特有的生活特点，强调居住的宜居性，和配套设施的便捷性。将“以人为本”的文化理念渗透至规划、建设、管理全过程。

自然---从营造高效、生态的自然景观环境出发，尊重自然，合理改造、利用自然，通过空间的有效分隔与组合，塑造宜人的景观及小气候环境，力求创造出一个具有优雅环境、丰富文化内涵、社会效益显著和个性鲜明的花园式经典高尚居住空间。

文化---体现当地特有的文化底蕴，使之与现代生活进行充分融合。既体现当地文化的传承，又有现代开放的人文气息。

融合---讲求人与环境的融合、建筑与整体规划布局的融合、居住与商业、游憩行为的融合，建筑与绿化、城市空间环境的融合。

科技---强调高科技在建设、管理和生活中的运用，以科技为向导，加强市政基础设施的合理规划，注重物业管理。

安全---人车分流，合理规划机动车停放场地，既消除人车混行的不安全因素，又避免由此造成的时段性消极空间，确保车行与步行系统的利用率。针对不同出行设置道路及出入口，避免交叉干扰。

4) 规划目标

在满足小区安全卫生健康舒适的要求下，塑造良好的小区居住环境、合理组织邻里交往空间，完善服务设施配建，提升居民的认同感、归属感与领域感。同时，场地内的建设充分利用周边现有交通设施、景观资源等

，并考虑与周边用地的衔接，强化服务功能，小区内部结合绿化场地布置健身活动设施，提升居民生活质量。

5)　　规划主要依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

2.建设部《城市规划编制办法》（2006 年 4 月 1 日）；

3.《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

4.《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；

5.《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；

6.《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；

7.《建筑设计防火规范》（GB50016—2014））（2018年版）；

8.《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；

9.《安庆市城市总体规划（2010-2030）》（2018年修改）；

10.《安庆市控制性详细规划通则》（2021版）；

11.《怀宁县重点地区（城西片区HN06单元）控制性详细规划》；

12.其他相关技术规范、规划；

13.业主提供的设计任务书及其他相关的现状资料。

② **平面布局**

北地块

规划强调小区建设的整体性，考虑建筑布局、院落组合、道路系统、绿化系统与市政基础设施的统一规划。在整体布局的基础上，与周边建筑相协调。

安置区的整体布局结合安置户数需求，规划3栋11层住宅、2栋6层住宅以及6栋两列三层单列联体房，满足安置户需求。此外，结合1#和2#住宅底层集中设施配套设施，主要包括物业管理用房以及文体活动室。

本次规划地块用地面积为26619.96㎡（39.93亩），规划总建筑面积为39640.07㎡（含地库10655.06㎡），计容面积为28985.01㎡，容积率1.09，建筑密度21.00%，绿地率37.84%。

1.户型设计

为了满足未来居住人群的实际需求，本次规划共设置了3种户型，总户数228户。

2.配套设施

(1)公共服务设施

结合地块规划设计条件以及相关规范要求,本次规划地块公共服务设施主要包括物业管理用房，文体活动室等，规划总建筑面积约592.71㎡，符合居民的活动规律和日常使用方便,配置的内容避免与周边设施不必要的重复，满足经营管理的合理性和经济性。

(2)公用设施

配电房位于3#东侧，面积为185㎡。

垃圾收集点按服务半径小于70米设置，共设置1处垃圾收集点。

此外，结合育才路市政管网设置一处燃气调压阀。

南地块

规划强调小区建设的整体性，考虑建筑布局、院落组合、道路系统、绿化系统与市政基础设施的统一规划。在整体布局的基础上，与现状建筑相协调。

安置区的整体布局结合安置户数需求，规划2栋6层住宅以及4栋多层住宅，满足安置户需求。此外，此外，结合区间路沿街设置配套设施，主要包括物业管理用房、文体活动室以及沿街商业等。

本次规划总用地面积为32964.38㎡（49.45亩），规划总建筑面积为71364.85㎡（含地库21941.59㎡），计容面积为49423.26㎡，容积率1.50，建筑密度20.00%，绿地率40.18%。

1.户型设计

为了满足未来居住人群的实际需求，本次规划共设置了2种户型，总户数398户。

2.配套设施

(1)公共服务设施

公共服务设施的设置按照规划设计条件的要求,规划在地块内设置了约2547.92㎡的配套公建，包含物业，社区服务用房、养老服务设施以及便民超市等，均满足规范要求，符合居民的活动规律和日常使用方便，配置的内容避免与周边设施不必要的重复,满足经营管理的合理性和经济性。

此外，结合小区公共绿地设置1处室外体育活动场地，占地面积约600㎡。

(2)公用设施

配电房位于3#与7#楼之间，面积为370㎡，共计二层。

垃圾收集点按服务半径小于70米设置，共设置2处垃圾收集点。

此外，结合育才路现状市政管网设置一处燃气调压阀。

幼儿园地块

规划强调综合性教学楼建设的整体性，考虑建筑布局、道路系统、绿化系统与市政基础设施的统一规划。在整体布局的基础上，强化组团规划的相对独立性。

教学楼及门卫总建筑面积为4964.92㎡，其中教学楼建筑面积为4961.34㎡（地上部分建筑面积为4721.34㎡，地下部分建筑面积240㎡），教学楼建筑占地面积为1588.32㎡，门卫建筑面积及占地面积均为19.00㎡。

室外活动场地位于场地南部，包括分班活动场地以及公共活动场地，其中分班活动场地面积为60㎡，共安排15班，总面积900㎡，公共活动场地面积约900㎡（不含30米直行跑道面积）。

汇总　经济技术指标一览表

项目			数量	单位	
总用地面积			**67035.87**	**㎡**	
其中	一期		10367.45	㎡	
	二期		56668.42	㎡	
	其中	安置房	49216.89	㎡	
		幼儿园	7451.53	㎡	
总建筑面积			**115966.26**	**㎡**	
其中	一期		10044.68	㎡	
	二期		105921.58	㎡	
	其中	安置房	100960.24	㎡	
		幼儿园	4961.34	㎡	
计容建筑面积			**83129.61**	**㎡**	
	一期		10044.68	㎡	
	其中	两列三层单列联体房	10044.68	㎡	
	二期		73084.93	㎡	
其中	住宅计容建筑面积		65202.96	㎡	
	其中	小高层	45447.05	㎡	
		多层	19755.91	㎡	
	配套公建		3160.63	㎡	
	其中	物业管理用房	481.42	㎡	
		养老服务设施	141.03	㎡	
		文体活动室	385.18	㎡	
		配电房	555.00	㎡	
		门卫室	27.50	㎡	
		大门	42.50	㎡	
		沿街商业	1528.00	㎡	
	幼儿园		4721.34	㎡	
	其中	教学楼	4705.84	㎡	
		门卫室	12	㎡	
		大门	3.5	㎡	
非计容建筑面积（二期）			**32836.65**	**㎡**	
其中	地库主体范围面积（安置房)		32596.65	㎡	
	其中	非机动车库面积	2646.43	㎡	
		普通车库面积	26029.81	㎡	

		人防区车库面积	3920.41	㎡	
	幼儿园		240.00	㎡	
	其中	地下室	240.00	㎡	

北地块　经济技术指标一览表

项目			数量	单位	
总用地面积			26619.96	㎡	
总建筑面积			39640.07	㎡	
计容建筑面积			28985.01	㎡	
其中	住宅计容建筑面积		28392.30	㎡	
	其中	小高层	11882.59	㎡	
		多层	6465.03	㎡	
		两列三层单列联体房	10044.68	㎡	一期建设
	配套公建		592.71	㎡	
	其中	物业管理用房	192.12	㎡	位于2#楼底层
		文体活动室	192.59	㎡	位于1#楼底层
		配电房	185.00	㎡	独立设置，共计一层
		门卫室	7.50	㎡	
		大门	15.50	㎡	半围护结构，面积按1/2计算
非计容建筑面积			10655.06	㎡	
	地库主体范围面积（S1)		10655.06		
	其中	非机动车库面积	992.44		
		普通车库面积	9662.62		
容积率			1.09		
建筑密度			21.44	%	
建筑占地面积			5706.70	㎡	
其中	住宅		5483.20		
	门卫室		7.50		
	大门		31.00		
	配电房		185.00		
绿地率			37.84	%	
住宅总户数			228	户	
总人数			730	人	
建筑层数			1F-11F	层	
机动车停车位			292	个	
其中	地面机动车位		87	个	
	地下机动车位		205	个	
非机动车停车位			434	个	
其中	住宅非机动车停车位		426	个	
	配套公建非机动车停车位		8	个	

南地块　经济技术指标一览表

项目			数量	单位	
总用地面积			32964.38	㎡	
总建筑面积			71364.85	㎡	
计容建筑面积			49423.26	㎡	
其中	住宅计容建筑面积		46855.34	㎡	
	其中	11层	33564.46	㎡	
		6层	13290.88	㎡	
	配套公建		2567.92	㎡	
	其中	物业管理用房	289.30		位于2#楼底层
		养老服务设施	141.03		位于5#楼底层
		文体活动室	192.59		位于1#楼底层
		配电房	370.00		独立设置，共计二层
		门卫室	20.00		
		大门	27.00		半围护结构，面积按1/2计算
		沿街商业	1528.00		
非计容建筑面积			21941.59	㎡	
其中	地库主体范围面积（S1)		21941.59		
	其中	非机动车库面积	1653.99		
		普通车库面积	16367.19		
		人防区车库面积	3920.41		
容积率			1.50		
建筑密度			19.71	%	
建筑占地面积			6496.29	㎡	
其中	住宅		5473.29		
	门卫室		20		
	大门		54		
	配电房		185		
	沿街商业		764		
绿地率			40.18	%	
住宅总户数			398	户	
总人数			1274	人	
建筑层数			1F-11F	层	
机动车停车位			490	个	
其中	地面机动车位		34	个	
	地下机动车位		456	个	
非机动车停车位			778	个	

其中	住宅非机动车停车位	707	个	
	配套公建非机动车停车位	71	个	

幼儿园地块　经济技术指标一览表

项目		数量	单位	备注
总用地面积		7451.53	㎡	
总建筑面积		4961.34	㎡	
计容建筑面积		4721.34	㎡	
其中	教学楼	4705.84	㎡	
	门卫室	12	㎡	
	大门	3.5	㎡	
不计容建筑面积		240	㎡	
其中	地下室	240	㎡	
容积率		0.63		
建筑密度		21.57	%	
建筑基地面积		1607.32	㎡	
其中	教学楼	1588.24	㎡	
	门卫室	12.07	㎡	
	大门	7.01	㎡	
绿地率		35	%	
班级数		15	个	
学生数		450	名	
机动车位		18	个	
非机动车位		315	个	

③ 道路系统规划

1.内部道路系统

住区的道路交通组织，在满足通达、方便的基础上，组织人车分行的交通体系。因此，在交通组织模式上，强调“组团分流”：即主干道（路面宽度5米，作为消防通道）在住宅组团外围绕过，而组团内则以步行为主，车流的转换组织在组团的入口，规划将地库出入口尽可能结合小区出入口设置，减少人行车行的相互干扰，共设四处地库出入口。同时，在育才路与育儿路上分别设置小区次入口（兼做消防出入口）。这种模式的优点在于可以避免车辆的干扰，保证组团环境的完整，易于创造和谐、融洽的

邻里生活与文化，成为人们日常生活的重要的环境空间，而在现有的住区中，宅间的空间常常成为环境的“死角”而被忽略。

2.北部静态交通设计

小区内住宅机动车停车泊位共284个，停车配建标准达到1.0个车位/户；配套设施机动车停车泊位8个，配建标准达到0.8个车位/100㎡。

共设置434个非机动车停车位，住宅非机动车停车配建标准达到1.5个车位/100㎡，配套设施非机动车配建标准达到2.0车位/100㎡。

小区采用地下和地面停车相结合模式，其中地上共安置停车位87个，地下共安置停车位205个。非机动车出入口结合3#、6#住宅设置，满足配建要求，同时应以绿化围合防噪减尘，降低对室内生活的干扰。新建住宅小区停车位全部预留充电桩建设安装条件,配建的充电桩原则上不小于规划停车位的10%。

地块地库面积为10655.06㎡，人防设施结合南地块统筹考虑。

3.南部静态交通设计

小区内住宅机动车停车泊位共469个，停车配建标准达到1.0个车位/户；配套设施机动车停车泊位5个，配建标准达到0.8个车位/100㎡；商业配套机动车位16个，配建标准达到1.0个车位/100㎡。

共设置778个非机动车停车位，住宅非机动车停车配建标准达到1.5个车位/100㎡，社区综合服务中心和商业非机动车结合小区入口场地设置，配建标准分别达到2.0车位/100㎡（其中商业达到4.0车位/100㎡）。

小区采用地下和地面停车相结合模式，本次规划设计共设置490个停车位，其中地上共安置停车位34个，地下共安置停车位456个。非机动车出入口结合5#、9#、10#、11#住宅设置。满足配建要求，同时应以绿化围合防噪减尘，降低对室内生活的干扰。新建住宅小区停车位全部预留充电桩建设安装条件，配建的充电桩原则上不小于规划停车位的10%。

南地块地库面积为：21941.59㎡，其中人防面积3920.41㎡。

④ **绿地规划**

由于本规划构思中通过强化组团绿地，形成景观的均好性，并通过景观系统，联系整个小区的组团，形成景观的整体性。社区内部形成一个由休憩散步道、林荫带、花卉草坪区、广场铺砌地面活动区、室外小品雕塑等多种景观与活动场所构成的步行系统。

景观绿化主要以灌木、乔木艺术配置，主要树种以樟树、海棠、樱花、杏树、梨树、白玉兰等长绿及春季开花树种为主。

⑤ **竖向规划**

竖向设计遵循“综合考虑、统筹安排、经济合理”原则，使各项用地在平面和空间上避免相互冲突，解决好用地与建筑、道路、地面排水，工程管线敷设以及近期与远期、局部与整体的矛盾，以达到工程合理、造价经济、空间丰富、景观优美的效果。

本次竖向设计是依据周边城市道路高程及现状基地地形来确定区域内部路面高程及建筑室内外高程。

北地块区内场地道路控制点高程规划在32.10米～30.90米之间，南地块区内场地道路控制点高程规划在30.90米～27.50米之间。通过竖向高程设计，整体地势呈现平缓特征。地块内道路纵坡设计考虑到场地排水问题，最小控制均在0.28%。

⑥ **建筑设计**

1、场地概况

国家大力支持并规范拆迁安置住房建设的各项政策，为住宅建设发展展示了广阔的空间，为被拆迁人通过居住高品质的拆迁安置住房来提高生活质量增强了信心。

2、工程设计概况

为了回迁安置需求，结合场地条件和总平面布置情况，设计了3-11层的住宅楼，住宅楼结构形式为剪力墙结构。其填充墙均为加页岩砖。抗震设防烈度为六度，合理使用年限为50年。

3、设计依据

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

《无障碍设计规范》GB50763-2012；

《住宅设计规范》GB50096-2011；

《车库建筑设计规范》JGJ100-2015；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；

规划部门的设计要点，建设方提供的用地红线、地形图、国家、安徽省有关规定

4、户型平面设计

户型平面强调功能空间的合理划分，努力做到“内外，有别”，使休息空间与起居空间相对独立，满足各空间不同程度的私密要求。强调以起居空间为全家活动中心。

根据规范和居住使用要求，平面设计充分体现以人为本的设计理念，做到四明：明室、明厅、明厨、明卫，起居室宽敞明亮，卧室开间进深尺寸适宜，厨卫布置紧凑，方便利用。户型设计有良好的通风采光，经济合理，节省造价。

5、住宅建筑风格

在建筑设计方面，本方案将建筑溶于城市空间、自然环境中，从而提升该区域的城市空间景观质量，提升社区及城市整体的地缘价值。地块整体建筑布局：住宅高层与多层结合布局、商业及配套用房均为多层；以新中式建筑风格，注重细节，外观简洁大方，融合多种处理手法于一体，使整体建筑群既整体又细腻，并且容易与环境景观发生互动，给城市带来别

样的色彩，从而真正打造一个经典、优雅、大方同时又不失温馨的城市住区。

立面造型主要通过屋顶、阳台、空调机位、凸窗及线角的变化来塑造完整形象。具体体现在如下几方面：

（1）立面构图采用虚实对比错落有致的手法结合阳台竖向构架及空调机位的处理，形成立体空间；（2）造型通过横向穿插及竖向分段处理，加上空调机位及阳台的点缀，形成有机统一；（3）整体为新中式建筑风格构筑和谐的居住环境。

6、配套单体

配套用房主要物业管理用房，沿街商业，文体活动室等。地下车库层高4.0米，车库覆土1.2米。

⑦ 结构设计

本次方案设计为高层住宅楼多层配套用房，局部楼号地下设有车库。建筑结构安全等级为二级，耐火等级为二级，地下车耐火等级为一级。

1、上部结构

1.1 结构型式确定：根据建筑物的高度，层数及建筑功能要求，本工程多层采用全现浇框架结构体系，楼板及屋面板也采用现浇板，框架柱初估断面尺寸350mm×350mm，框架梁初估断面尺寸240mm×300mm～450mm，及200mm×300mm～450mm。高层采用剪力墙结构。

1.2 混凝土强度等级：底层柱及地下车库底板，侧板为C30，其它梁板柱均为C25。

1.3 地下车库底板，侧板抗渗等级为S6。

1.4 围护结构材料选用：±0.000标高以下材料为200厚MU 10页岩空心砖，M5.0水泥砂浆砌筑，±0.000标高以上外墙，楼梯间墙，分户墙材料为200厚非承重页岩空心砖，其它户内隔墙材料为120厚非承重混凝土砌块，混凝土砌块强度等级为MU5.0，砂浆强度等级为M5混合砂浆。

2、地基基础

根据地质勘察报告待定。

3、结构计算

结构计算程序采用中国建筑科学研究院编制的PKPM系列混凝土结构设计软件。

PKPM.SATWE-8 （2010版）

PKPM.TAT-8 （2010版）

PKPM.JCCAD (2010版）

⑧ **电气设计**

本工程为新建高层住宅小区，住宅每户4KW 计算，住宅设备负荷总量约为2507.00KW。公建按90W/㎡，负荷总量约为282.65KW，充电桩负荷按一个7kw计算，用电负荷约560kw。整个小区的变配电系统（10KV/0.4KV）变电所或箱式变电站由规划专业统一考虑布署，共设置两处配电房，建筑面积为555平方米。

本工程的设计范围包括：（1）变配电系统，动力、照明供配电系统；（2）保安监视系统；（3）防雷接地系统；（4）电视网络；（5）通信系统。

1、供电设计

1.1 负荷等级：本工程用电负荷均为三级负荷。

1.2 供电电源

住宅单体用电电源由小区10KV/0.4KV变电所或箱式变电站引来，预制分支电缆埋地敷设入户，进户处预埋RC水煤气钢管保护，住宅每个单元设电表箱，并安装在楼梯间侧墙上，各单元公共用电单独设表计量，各户室内设分户配电箱、照明、插座、空调插座等均按放射式进行配电，除空调外的插座回路设漏电保护。

2、防雷接地及安全措施

2.1 本工程多层住宅为三类防雷建筑物，在屋面及女儿墙上设置避雷带作为接闪器，避雷带采用φ10镀锌圆钢制成。

2.2 防雷引下线利用建筑物结构柱内的对角主筋作防雷引下线。

2.3 本工程电气保护采用TN-C-S制，进户处做中性线重复按地。

2.4 防雷接地、电源接地电阻不大于1欧姆。

3、弱电方案说明

弱电专业设计包括：综合布线系统、通讯（宽带）系统、计算机网络系统、安全防范系统、有线电视（卫星）系统。

4、综合布线系统

本住宅小区的语音和数据通信采用综合布线系统。

数据处理中心设在小区的中心机房内，语音管理中心设在单独电信间内。干线部分：语音信号传输采用五类大对数电缆，数据信号传输采用六芯室内多模光缆；水平系统配线：数据及语音部分均采用六类非屏蔽双绞线，数据及语音信息模块采用六类模块。考虑到信息点一旦定位，重新改动将很困难，且布线系统的寿命超过15年。因此在信息点的设定上，应尽量一步到位，以应付未来迅猛发展的信息化浪潮。各信息点的设定依据确定的建筑平面力及业主的要求。

5、通迅（宽带）系统

充分考虑将来的语音话机的使用数量，外网接入的方式与带宽由业主与电信部门协商决定。

从系统的安全要求出发，程控用户交换机考虑采用热备份。

电信接入机房与程控交换机放置于中心机房或电信间内。

6、计算机网络系统

计算机网络系统设计应能够满足目前技术中心使用的要求，而且还能适应未来若干年的网络发展需求；内外网交换设备分离，满足保密要求。

7、安全防范系统

电视监控系统通过设置于住宅小区各重点防护区域的摄像机将该处的实时图像采集到电视监控中心，在安防中心内对各处的图像进行监视和处理，还可以实时录像和下发控制命令。防盗报警系统主要由分散于各处的防盗报警探头组成，用于探测在设定时间主要出入口的人员动作情况。防盗系统可以同电视监控系统联网集成，防盗系统提供报警信息，电视监控系统可以在接到报警信息后控制相关的摄像机执行必要动作和进行实时的录像等。

8、电视监控系统

在小区各主要出入口、各建筑出入口和特定区域设置摄像机进行监视，对可疑人员或情况遥控跟踪监视，控制中心内设置硬盘录像机可自动保留一定时期重要监控现场的录像资料，系统可进行智能管理。整个系统要求可靠性高，使用方便，具备一定的自我防护能力。

9、防盗报警系统

在小区各主要出入口、各建筑出入口和特定区域设置红外双鉴探测器，可按用户设定时间设防和拆防，实时获取报警信号，以声、光的方式提示，并可打印输出。系统可与电视监控及门禁控制系统实行联运。并可庙宇报警等级自动向110报警系统报警。

10、有线电视系统（CATV）

系统采用860M双向传输系统，在本建筑各房间内设置用户终端，为相关人员。

提供有线电视及宽带信息传输的通道。可根据需要设置卫星接收装置，在卫星电视接收前端机房需设置在靠近卫星天线处，以减少信号衰减。

11、住户弱电分线箱

在每户住宅和商铺内设置一个住户弱电分线箱，内置四个电话接线端，二个有线电视接线端，二个电脑网络接线端，一个可视对讲接线端及红外线报警接线。

⑨ **给排水设计**

1、给水

本工程从育才路与政和路市政给水管网向基地内引入DN150的进水管，供小区室内外消防及生活用水。

1.1 给水方式

地下室至地上由市政给水管网直接供水。

1.2 计量

每户单独设置水表计量，采用口径不小于20mm的干式水表。

1.3 管材

室内冷水采用PP-R给水塑料管。热水管道采用耐高温PP-R管。室外生活给水管道采用钢塑复合管。

2、排水

室外采用雨污分流的形式，雨水采用有组织排水，通过小区雨水管网收集后排入市政雨水管网。设计暴雨强度重现期以1年计，综合径流系数采用0.7，雨水设计排水量为：1000升/秒。

2.1 排水系统

（1）室内排水采用污、废水分流制，便器排水排入污水立管，其他洗涤排水排入废水立管。室外污、废水合流并经污水处理设施处理达标后，排入周边水系及农田。

（2）屋面、阳台等雨水均采用有组织排水，设立管排放。室外采用雨污分流的形式，雨水采用有组织排水，通过小区雨水管网收集后排入市政雨水管网。

（3）空调冷凝水设置专用立管，有组织排水。

（4）地下室排水、泵房排水采用集水坑汇集、潜污泵提升后排至室外小区雨水管网。每个集水坑设置2台潜污泵，型号为65WQ37-13-3。

2.2 管材

室内污、废水立管采用UPVC排水管，室内污、废水支管及雨水、空调冷凝水管采用冷水采用UPVC排水管，室外雨污水管采用UPVC塑料加筋管。

2.3 消火栓给水系统

（1）消防用水量：室外25L/S，室内15L/S，火灾延续时间2H。

（2）消火栓系统：由给水加压泵，屋顶水箱，水泵接合器及管网组成，管网垂直布置成环，在每层适当位置设室内消火栓。

（3）给水方式：一到六层为一个区。

（4）贮水装置：一、二层商业的楼屋顶设10T水箱一座。

建筑灭火器：

按规范要求在商店、办公室设置建筑灭火器。

⑩ **暖通设计**

1) 设计依据

1、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范《GB50736——2012》

2、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

3、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067-2014;

4、《通风与空调施工质量及验收规范》(GB 50243-2002) ；

5、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015） ；

6、《人民防空地下室设计规范》GB50038-2016 ；

7、《人民防空地下室设计规范图示》05SFK10 ；

8、《防空地下室通风设计》 FK01~02(2007)

2) 设计范围

本工程设计范围包括：通风系统设计，防排烟系统设计，舒适性空调系统设计，人防战时清洁式通风、滤毒式通风及隔绝式通风。

3) 设计参数

1．室外空气计算参数（参照安庆市）

名 称 夏 季 冬 季

大气压力（hpa） 1001.2 1022.3

空气调节室外计算

（干球）温度（℃） 35.0 -4.2

室外计算湿球温度（℃）

或相对湿度（%） 28.1 76

通风室外计算（干球）

温度（℃） 31.4 2.6

室外平均风速（m/s） 2.9 2.7

2．室内空气设计参数

建筑用途 夏季 冬季 新风标准

温度° C 相对湿度 % 温度° C 相对湿度 % m3/h.P

办公室 26 60 20 —— 30

商业 26 60 20 —— 20

大厅 27 65 18 —— 15

4) 空调系统

1．空调冷热源

本工程根据业主要求采用分体式系统。

2．空调风系统

气流组织：大厅采用高静压型室内机，气流组织形式为侧送，顶回，其余房间采用低静压型室内机顶送顶回气流组织形式。为保证新风质量，应业主要求，每层办公用房新风采用独立冷热源的新风系统，新风单独送入室内或接室内机风管混合后送入室内。

3．空调冷凝水系统

空调凝结水管沿水流方向应有不小于 0.01 的坡度，冷凝水就近排至每层拖布池或者经立管就近排至室外雨水井。

5)　　通风系统

1. 地下汽车库设置机械排风系统，利用车道自然进风。排风量按照 6 次 /h计算，不满足自然补风的防火分区设置机械补风系统，补风量不小于排风量的 80%；

2. 地下一层配电房设置机械通风系统。排风换气次数取 10 次 /h，进风按 8次 /h。

6)　　防、排烟系统

1、由于本工程属建筑高度超过27米但不超过 54米的二类高层住宅建筑，设置开敞楼梯间，自然通风。

2、汽车库结合平时排风系统设设机械排烟，机械补风。排烟量按 6 次 /h 计，排烟口距离最远点不超过 30 米；补风量不小于排烟量的 50%。

3、地上内走道不满足自然排烟条件，设机械排烟系统，自然补风。排烟量按最大防烟分区 120m3/(h.m 2) 计算确定。

4、防烟、排烟风机均由消防控制室控制。

7)　　燃气工程规划

（一）规划依据

《城镇燃气设计规范》GB50028-93（2020年版）

（二）参考资料

《城市基础设施工程规划手册》（中国建筑工程出版社）

（三）气源

规划在小区北部、南部各设置一处燃气调压阀，通过调压阀调压后接入用户厨房。

（四）用气量预测

本规划燃气主要供给居民生活用气，用气率为100%，设每户2眼灶一台，每台耗热量2×10.5MJ/h，设每户燃气热水器0.6台，每台耗热量36 MJ/h。居民生活燃具同时工作系数取0.12，燃气流量为：120m3/h。

（五）管材及防腐

中压管道选用高频直缝电焊钢管，钢级为L210，钢管的质量应符合《石油天然气工业输送用钢管交货技术条件》GB9711.1-97的规定。埋地中压管均采用特加强级防腐。

（二）连接路

本次建设周边2条连接路，其中：区间路（育才路至经七路），长度约290m，宽16m；育才路（育儿路至政和路），长458m，宽30m。

本次以育才路为例，介绍设计。

横断面设计

红线宽度30m，其路幅分配如下：人行道3+非机动车道2.5+分隔带2+机动车道7.5+机动车道7.5+分隔带2+非机动车道2.5+人行道3。

平面设计

由于《怀宁县重点地区（城西片区HN06单元）控制性详细规划》中道路线形已定，本工程平面线形不做方案比选。

纵断面设计

根据《怀宁县重点地区（城西片区HN06单元）控制性详细规划》中确定的控制点高程，同时按《城市道路设计规范》第5.2.1条第5款规定“道路最小纵坡度应大于或等于0.5%，困难时可大于或等于0.3%，遇特殊困难纵坡度小于0.3%时，应设置锯齿形偏沟或采取其他排水措施”的要求，为保障路面排水迅速、快捷，建议将道路最小纵坡控制在0.3%。

路面结构

路面结构设计采用沥青混凝土路面。

a、机动车道

4cm厚细粒式沥青玛蹄脂碎石SMA-13 （SBS改性）

粘层

6cm厚中粒式沥青混凝土面层AC-20C （SBS改性）+抗车辙剂

粘层

8cm厚粗粒式沥青混凝土面层AC-25C

下封层，乳化沥青（PC-2）透层

30cm厚4.5%水泥稳定碎石基层（20cm+20cm）

20cm3%低剂量水泥稳定碎石底基层

路床压实,压实度＞95％

b、非机动车道

3cm厚细粒式沥青混凝土(AC-10C)

粘层油

5cm厚中粒式沥青砼(AC-16C)

透层油+下封层

20cm厚水泥稳定碎石（水泥剂量4.5%）基层

20cm厚级配碎石底基层

路基层分层碾压

c、人行道

200×100×60mm荷兰砖铺砌；

30mm(1:3)水泥砂浆调平层；

150mm厚石子粉基层；

土路基分层碾压。

道路绿化

运用丰富的植物元素与人工造景手法，充分考虑植物的层次、色彩等各项特性，结合地形和植物的生长变化创造出线性四维空间。分车带运用规则与自然相结合、灌木与乔木相搭配的种植方式，以30-50m为一个单位形成线性景观序列，着重体现物种多样性及植物的层次变化，体现景观多样性，运用各具特色的花灌木与地被组合成为一条绚丽斑斓的花带；人行道绿化带种植高大常绿乔木起到遮阳作用，间植灌木（以樱花树、针叶树为优选树种）或四季花卉，营造人行树荫下、花草随行间的城市新景观。

照明工程

在两侧人行道绿带对称布置双臂路灯,路灯基础中心离慢车道路缘石0.7米，灯具杆高8～10m。照明光源选用高显色指数高效节能的高压钠灯，大型交叉路口采用装饰型灯具或高杆型灯具，灯杆采用圆锥钢管，表面热镀锌防腐，每套灯具加熔断器保护和补偿电容器。灯具纵向安装间距为30m。

交通工程

本工程道路交通标志标线按照国标《道路交通标志和标线》的有关规定执行。

交通标志是显示交通法规及道路信息的图形符号,它使交通法规得到形象、具体、简明表达，其具体作用是提供交通信息，起到指挥、控制交通，保障交通安全，指路导向，提高行车效率，是交管部门正确执法的依据。包括警告标志、禁令标志、指示标志和指路标志。道路交通标志版面采用高强度反光膜，版面采用中英对照；指路标志采用蓝底白字，汉字高度采用50cm；主线上禁令标志直径采用1200mm；指示标志主要用于交叉

路口处；支撑形式根据其类型，主要有单柱、双柱、F杆、Y型双悬臂及龙门架等。

交通标线是交通管理设施，起引导交通和保障交通安全的作用，是驾驶员建立道路行进方向的参照物，具有强制性、服务性和诱导性。包括各种路面标线、导向箭头、文字、立面标记、路口渠化标线、指示方向箭头、车行道分界线、车道边缘线、人行道斑马线等，标线材料采用雨夜型热熔漆，面撒反光玻璃珠。

交通控制采用设定相位形式设计。信号等采用LED发光方式，信号灯必须符合国标《道路交通信号灯》GB14887-2003的要求，交叉口信号灯按车道功能设置，每组信号灯为红、黄、绿(箭头)三色灯具。

环卫工程

以城市化、现代化为目标，力求使区域内环卫设施和废物收集、运输、处理及综合利用达到文明、科学、先进的水平，实现城市生活垃圾处理减量化、无害化、资源化、产业化。

废物箱一般设置在道路的两侧人行道旁和路口，间距为80米，废物箱应美观、卫生、耐用，并能防雨、阻燃。

消防工程

消防根据“预防为主，防消结合”，加强消防通道的建设，完善城市道路系统。消防栓沿道路单侧布置，间距为120m，与建筑物间距应大于5m。城市消防给水由市政供水管网统一供给，并保证双向环状供水，供水管径不小于100mm，压力不小于0.12Mpa。

给水工程

（1）、设计原则

a、给水干管以总体规划为依据，利用和完善现有给水设施；

b、节约能源与节约用水；

c、统一规划，分期实施，合理建设，保持适当供需比，提高供水的保证率。

（2）、给水管网设计

a、区域用水通过城市管网统一供给由周边城市管网接入。

b、给水管网沿道路采用树枝状布设，与其他相交道路供水干管连通，形成环状供水管网。

c、给水管道管顶覆土深度不得小于0.8m，布设在道路人行道下。

d、直线管段每隔300-500m和管道交叉处可根据情况设置阀门，管道凸起处应设自动排气阀，地处设置检修排气阀。

e、生活、消防共用给水系统，室外消火栓采用地面式双开口消火栓，消火栓间距为120m，距建筑物墙基不小于50m。

f、管材：管材建议采用球墨铸铁管；接口:球墨铸铁管采用橡胶圈接口。

g、基础：一般土质较好地段采用素土基础，不良地段特殊地基处理。

雨水工程

（1）、设计原则

a、排水体制采用雨、污水分流制。

b、考虑和相交道路雨水管道的衔接。

c、充分利用地形，就近排入水体。雨水管渠应尽量利用自然地形坡度以最短距离靠重力流排入附近的池塘、河流、湖泊等水体中。

d、为了尽量减小下游雨水管的埋深及为其他管线穿越道路提供必要的空间，管道起点覆土控制在1.5米左右。

（2）、雨水工程设计

雨水管道布置在道路非机动车道或机非混行车道下。

（3）、管材、接口及基础

根据类似工程的工程经验，同时考虑到国家的相关政策，本项目拟定，雨水管道内径＞500mm，采用钢筋混凝土管道，雨水管道内径≤500mm采用双壁波纹管，双壁波纹管的环刚度等级为S2≥8KN/m^2。

钢筋混凝土管道采用钢丝网水泥砂浆抹带接口，混凝土带型基础；双壁波纹管采用橡胶圈接口，砂垫层基础。

污水工程

（1）、设计原则

a、排水体制采用雨、污水分流制。

b、考虑和相交道路污水管道的衔接。

c、污水根据收水分区，在满足收水功能的前提下，尽可能的降低埋深，减少工程投资。

（2）、计算标准

污水量计算标准按规划用地性质确定，综合排放系数为0.85，日变化系数取1.3，根据各管段的汇水范围来确定设计污水管的管径和坡度。

（3）、污水管布设

污水管道布置在道路非机动车道或机非混行车道下。

（4）、管材、接口及基础

根据类似工程的工程经验，同时考虑到国家的相关政策，本项目拟定，污水管道均采用双壁波纹管，双壁波纹管的环刚度等级为S2≥8KN/m^2。

双壁波纹管采用橡胶圈接口，砂垫层基础。

供电工程

规划区供电来源于区域外的变电站，规划区内10KV主干电缆构成闭环网络，开环运行。对高层建筑和重要用户提供双电源(保安电源)供电。10KV配电网全部规划入地，电缆沟沿道路人行道敷设，同一走向的中、低压电缆应同沟。10KV以下的电线沿城市主干道的全部入地，部分支路可考虑架空线。

电信工程

为满足信息化的要求，规划设置电信管道，电话线、有线电视线及宽带光纤均敷设于综合电信管道内,所有线缆均从城市道路引入覆盖全区电信服务。电信电缆管道布置在道路的人行道上。

管线综合

（1）、管线综合原则

本项目管线拟采取地下敷设，地下管线包括给水管、污水管、雨水管、燃气管、电力、电信等。

根据《城市工程管线综合规划规范》的要求，布置各种管线，确定各管线的控制高程，一般遵循以下原则。

a、管道综合设计将后期可能要改造的管线布置在机动车道外，以便城市发展完善前的调改。

b、管线综合设计，应考虑到造价、工期、施工可行性等因素，遵照区域整体规划或从长远考虑，为后期实施部分做好预留接口、位置设计。

c、管线设计的难点是预留管线与地块使用单位的合理衔接。因此在管线综合设计过程中应充分了解、掌握道路周边地块使用单位的性质和需求，尽量做到合理经济，避免重复建设。

d、当管线综合在竖向上发生冲突时，宜按下列原则进行协调：

压力管线让重力自流管线；

分支管线让主干管线；

小管径管线让大管径管线；

可弯曲管线让不易弯曲管线。

e、管道在竖向布局上从上至下一般应为：

电力电缆沟，埋深一般控制在1.0米；

电信、给水、燃气管道，埋深一般控制在1.0～1.2米；

雨水管渠，埋深一般控制在1.8～3.5米；

污水管道，埋深一般控制在2.4～7.0米。

（2）、管线布置

给水、电力管线布置在南北向道路的西侧或东西向道路的北侧人行道下。

燃气、电信（包括电信、有线电视、移动、联通、铁通等弱电管线）管线布置在南北向道路的东侧或东西向道路的南侧人行道下。

雨水、污水管道布置在非机动车道或机非混行车道下。

各种管线埋深不同，一般情况自上而下的顺序为：电信、电力、燃气、给水、雨水、污水。因街坊各种支管必须横穿道路与干管相接，所以管线高程布置上尽量不重叠。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.项目合规情况

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复、关于申请出具怀宁县五丰安置房建设项目的环保意见函的复函、土地产权证、施工许可证等前置性手续。

2.项目投资估算

项目总投资为55,007.52万元，其中：工程费用46,710.50万元，工程建设其它费用3,149.42万元，预备费4599.2万元，建设期利息500.00万元，发行费48.4万元。

详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建筑安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	30336.87	969.60		46710.50				
Ⅰ	一期	1680.89	242.40		2574.71				
A	北地块	1680.89	242.40		2574.71				
1	土方工程								
	专业土方工程	53.65			53.65	㎥	18661.41	28.750	
2	建筑工程								
	住宅（两列三层单列联体房）					㎡	10044.68		
	土建工程	622.78			622.78	㎡	10044.68	620	
	装饰装修工程	200.89			200.89	㎡	10044.68	200	
	强电工程	200.89			200.89	㎡	10044.68	200	
	弱点工程	80.36			80.36	㎡	10044.68	80	
	给排水工程	140.63			140.63	㎡	10044.68	140	
	消防工程	180.80			180.80	㎡	10044.68	180	
	暖通工程	200.89			200.89	㎡	10044.68	200	
	电梯工程		242.40		242.40	台	12	202000	
3	室外配套工程								
	道路停车场	175.79			175.79	㎡	3515.87	500	
4	环境工程								
	环境提升	102.00			102.00	㎡	3923.04	260	
	庭院灯	6.65			6.65	盏	19	3500	

5	管线综合工程								
	供水、排水及消防	195.87			195.87	㎡	10044.68	195	
	强弱电	160.71			160.71	㎡	10044.68	160	
	燃气工程	10.40			10.40	户	40	2600	
Ⅱ	**二期**	**28655.98**	**727.20**		**44135.79**				
A	**北地块**	**7996.34**	**222.20**		**11835.11**				
1	土方工程								
	专业土方工程	80.20			80.20	㎥	26734.99	30.00	
2	建筑工程								
	地上					㎡	18940.33		
	土建工程				1533.13	㎡	18940.33	800	
	装饰装修工程				568.21	㎡	18940.33	300	
	强电工程				378.81	㎡	18940.33	200	
	弱点工程				151.52	㎡	18940.33	80	
	给排水工程				265.16	㎡	18940.33	140	
	消防工程				340.93	㎡	18940.33	180	
	暖通工程				378.81	㎡	18940.33	200	
	电梯工程		222.20		222.20	台	11	202000	
	地下								
	地库	4048.92			4048.92	㎡	10655.06	3800	
3	室外配套工程								
	道路停车场	322.72			322.72	㎡	6454.32	500	
	小区围墙	63.00			63.00	m	700.00	900	
	大门	50.00			50.00	项	1	500000	
4	环境工程								

	环境提升	146.13			146.13	㎡	5620.29	260	
	庭院灯	10.50			10.50	盏	30	3500	
5	管线综合工程								
	供水、排水及消防	369.34			369.34	㎡	18940.33	195	
	强弱电	303.05			303.05	㎡	18940.33	160	
	燃气工程	48.88			48.88	户	188	2600	
6	地下基坑支护工程	2553.60			2553.60	根	1596	16000	

B	**南地块**	**16932.41**	**444.40**		**27002.02**				
1	土方工程								
	专业土方工程	161.84			161.84	㎥	53947.71	30.00	
2	建筑工程								
	地上					㎡	49423.26		
	土建工程				4188.63	㎡	49423.26	848	
	装饰装修工程				1482.70	㎡	49423.26	300	
	强电工程				988.47	㎡	49423.26	200	
	弱点工程				395.39	㎡	49423.26	80	
	给排水工程				691.93	㎡	49423.26	140	
	消防工程				889.62	㎡	49423.26	180	
	暖通工程				988.47	㎡	49423.26	200	
	电梯工程		444.40		444.40	台	22	202000	
	地下								
	地库	8337.80			8337.80	㎡	21941.59	3800	
3	室外配套工程								
	道路停车场	571.62			571.62	㎡	11432.33	500	

	小区围墙	73.80			73.80	m	820.00	900	
	大门	50.00			50.00	项	1	500000	
4	环境工程								
	环境提升	313.10			313.10	㎡	12042.33	260	
	庭院灯	20.65			20.65	盏	59	3500	
5	管线综合工程								
	供水、排水及消防	963.75			963.75	㎡	49423.26	195	
	强弱电	790.77			790.77	㎡	49423.26	160	
	燃气工程	103.48			103.48	户	398	2600	
6	地下基坑支护工程	5545.60			5545.60	根	3466	16000	
C	**幼儿园地块**	**558.03**	**60.60**		**2129.46**				
1	土方工程								
	专业土方工程	40.26			40.26	㎥	13418.62	30.00	
2	建筑工程								
	地上					㎡	4721.34		
	土建工程				755.41	㎡	4721.34	1600	
	装饰装修工程				377.71	㎡	4721.34	800	含二次装修
	强电工程				94.43	㎡	4721.34	200	
	弱点工程				37.77	㎡	4721.34	80	
	给排水工程				66.10	㎡	4721.34	140	
	消防工程				84.98	㎡	4721.34	180	
	暖通工程				94.43	㎡	4721.34	200	
	地下								
	地库	91.20			91.20	㎡	240.00	3800	
3	室外配套工程								

	道路停车场	161.91			161.91	㎡	3238.29	500	
	小区围墙	14.40			14.40	m	160.00	900	
4	四、环境工程								
	环境提升	67.84			67.84	㎡	2609.18	260	
	庭院灯	5.25			5.25	盏	15	3500	
5	五、管线综合工程								
	供水、供电及消防	92.07			92.07	㎡	4721.34	195	
	强弱电	75.54			75.54	㎡	4721.34	160	
	燃气工程	9.56			9.56	项	1.00	95600	
	配套公建电梯		60.60		60.60	台	3.00	202000	
D	**配套道路**	**3169.20**			**3169.20**				
1	区间路	696.00			696.00	㎡	4640.00	1500	
2	育才路	2473.20			2473.20	㎡	13740.00	1800	
二	**工程建设其他费用**			**3149.42**	**3149.42**				
1	项目前期费用			92.75	92.75				计价格[2002]1980 号
2	勘察设计费			1018.06	1018.06				计价格[2002]10 号
3	工程监理费			569.68	569.68				发改价格[2007]670 号
4	工程造价咨询费			155.08	155.08				皖价服[2017]86 号
5	招标代理费			14.67	14.67				计价格[2002]1980 号文
6	环境影响评价费			10.00	10				计价格[2002]125 号
7	场地准备费及临时设施费			934.21	934.21				工程费用的 2%
8	建设单位管理费			354.97	354.97				财建[2016]504 号
三	**预备费**			**4599.20**	**4599.20**				
四	**建设期利息**			**500**	**500**				

五	发行费			48.4	48.4				
	合计	30336.87	969.6	8297.018685	55007.52				

（二）资金筹措方案

1.资金来源（资本金不得全额通过发行专项债券筹集）

资金筹措（单位：万元）					
项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
55,007.52	11,007.52	—	—	44,000.00	—
占总投资比例（%）	20.01%	—	—	79.99%	—

项目资本金由财政资金解决，资金合法合规，本项目为政府投资项目，项目单位及项目主管部门承诺项目资本金根据项目进度逐步到位。剩余资金通过发行专项债券方式筹措，2025年拟发行金额为20,000.00万元，2026年拟发行金额为24,000.00万元，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。

2.资金筹措及使用计划

项目		合计	2023年	2024年	2025年	2026年
项目总投资		55,007.52	1,007.52	3,000.00	24,000.00	27,000.00
资本金	通过财政预算安排	11,007.52	1,007.52	3,000.00	4,000.00	3,000.00
	专项债券用于资本金部分	—	—	—	—	—
	单位自有资金	—	—	—	—	—
专项债券本金		44,000.00	—	—	20,000.00	24,000.00
市场化融资		—	—	—		

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

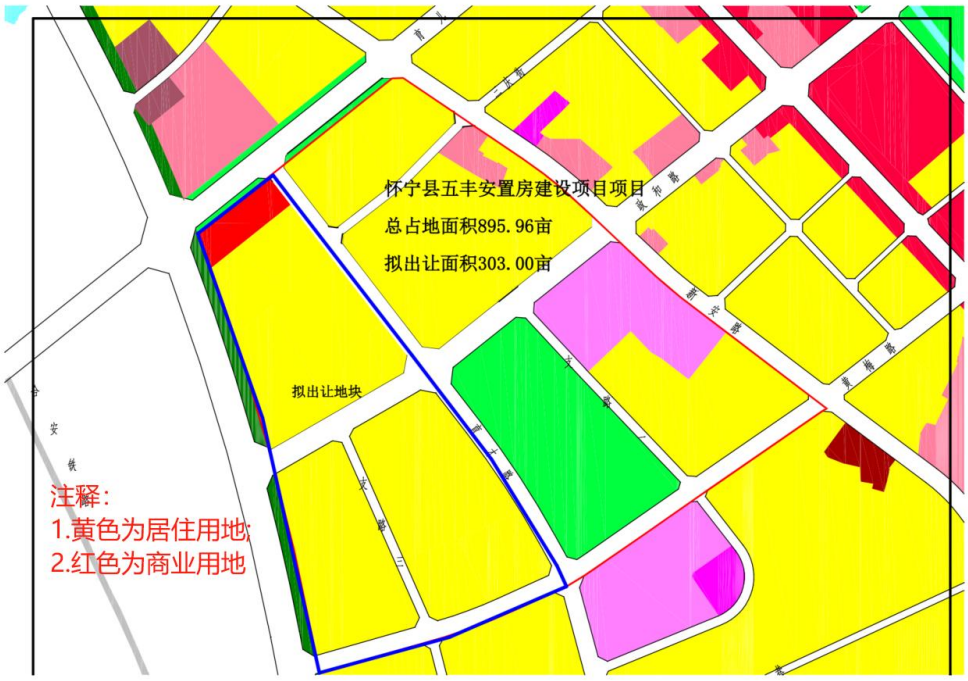
（一）预期收益

1.项目收入

项目收入土地出让收入。本项目收益来源为棚改腾空土地的出让收益。怀宁县2022年至2024年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为3.90%、4.90%、6.60%，近三年平均增速5.13%，2025年预计增速7.00%，出于谨慎性考虑，GDP增速取5.13%。

①土地出让价格预测

本项目棚改占地面积895.96亩，可出让面积303亩，根据提供的规划图，如下图所示，红色线标注区域为棚改区域，蓝色线标注区域为拟出让地块；本项目拟出让地块为居住用地(黄色)，含少量商服用地(红色)，属于商住用地。



规划图

项目拟出让土地全部位于怀宁县，根据本次棚改项目土地规划图，结合近两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，**谨慎性估计取最低价做为该地块出让收入单价基准地价并向下取整，即3,500.00元/平方米。**

序号	宗地编号	位置	用途	面积（公顷）	成交价款（万元）	成交单价(元/平方米)	签订合同时间
1	HN2023-33	东至安徽永安投资控股集团有限公司，南至待利用地块，西至独秀大道，北至内环北路	商住	0.601724	2227.71	3,702.21	2024/2/19
2	HN2023-10-1	东至供电所，南至汪洋安置区，西至独秀大道，北至内环北路	商住	3.500001	12592	3,597.71	2023/10/10
3	HN2023-10-2	东至待利用地块，南至纬十三路，西至龙岗路，北至内环北路	商住	5.754667	22672	3,939.76	2023/10/10
4	HN2023-10-3	东至胜利路，南至纬十三路，西至待利用地块，北至内环北路	商住	4.974972	19599	3,939.52	2023/10/10
5	HN2023-10-4	东至胜利路，南至待利用地块，西至中小学用地，北至纬十三路	住宅	4.55616	16166	**3,548.16**	2023/10/10

怀宁县国有建设用地使用权出让成交公示（怀自然资规告字〔2023〕33号）

2024-01-31 16:55 作者：县自然资源和规划局 来源：怀宁县自然资源和规划局 文字大小：[大 中 小] 【我要纠错】 背景色：

业主单位名称	怀宁县自然资源和规划局		
项目名称	怀宁县国有建设用地使用权出让		
项目编号	怀自然资规告字〔2023〕33号		
交易方式	挂牌		
HN2023-33号地块竞得人	安徽永宁投资控股集团有限公司	成交金额	2227.71万元
地点、截止时间	怀宁县公共资源交易中心、2024年1月31日10：00时		
公示发布日期	2024年1月31日		
公示期限	3个工作日		
投诉受理	若您对该项目的成交结果有异议，可在公示期内向怀宁县自然资源和规划局、怀宁县公共资源交易监督管理局或其他行政监管部门提出。		

怀宁县自然资源和规划局

2024年1月31日

按照《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2024年11月5日至2024年11月18日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	HN2024-6	地块位置	怀宁县工业园三期	土地用途	二类城镇住宅用地
土地面积	27831.66（41.75亩）	出让年限	70年	成交价(万元)	9149.31
容积率	1.0≤R≤1.5		土地级别	四级	
土地开发程度	地块外五通、现状标高		供地方式	（拍卖转）挂牌	
受让人	安徽永宁投资控股集团有限公司				
成交时间	2024年11月18日10：00				
备注：					

二、公示期：2024年11月18日 至 2024年11月25日 。

三、该宗地双方已签订成交确认书，需在10个工作日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

四、联系方式

联系单位：怀宁县自然资源和规划局

单位地址：怀宁县高河镇政和路22号

联系电话：0556-4632195

联 系 人：江燕

怀宁县自然资源和规划局

2024年11月18日

怀宁县国有建设用地使用权出让成交公示(怀自然资规告字〔2023〕10号（二次）)

2023-10-07 16:51 作者：县自然资源和规划局 来源：怀宁县自然资源和规划局 文字大小：[大 中 小] 【我要纠错】 背景色：

业主单位名称	怀宁县自然资源和规划局		
项目名称	怀宁县国有建设用地使用权出让		
项目编号	怀自然资规告字〔2023〕10号（二次）		
交易方式	拍卖转挂牌		
HN2023-10-1地块竞得人	安徽永安投资控股集团有限公司	成交金额	12592万元
HN2023-10-2地块竞得人	安徽永安投资控股集团有限公司		22672万元
HN2023-10-3地块竞得人	安徽永安投资控股集团有限公司		19599万元
HN2023-10-4地块竞得人	安徽永安投资控股集团有限公司		16166万元
HN2023-10-5地块竞得人	安徽永安投资控股集团有限公司		13626万元
地点、截止时间	怀宁县公共资源交易中心、2023年10月7日10：00时		
公示发布日期	2023年10月7日		
公示期限	3个工作日		
投诉受理	若您对该项目的成交结果有异议，可在公示期内向怀宁县自然资源和规划局、怀宁县公共资源交易监督管理局或其他行政监管部门提出。		

怀宁县自然资源和规划局

2023年10月7日

②2025-2032年土地出让价格预测

本次基准地价取3,500.00元/平方米，考虑到现状地产市场情况，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5.13%（怀宁县2022-2024年平均GDP增速5.13%及2025年预计GDP增速7.00%孰低），本次地价仅考虑2029年增长5.13%，即2025年-2028年地价为3,500.00元/平方米，2029年-2032年地价为3,679.55元//平方米，预测项目2032年出让商住用地土地单价为3,679.55元/㎡。

首年地价=基准地价=3,500.00元/平方米

序号	土地出让单价（元/㎡）							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,679.55	3,679.55	3,679.55	3,679.55

③土地出让收入

本次拟出让土地约303亩（约202,001.01㎡），拟于2032年一次性出让。

序号	土地出让收入（万元）							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	-	-	-	-	-	-	-	74,327.28

2032年土地出让收入=地价*面积=3,679.55元/平方米*202,001.01㎡/10000=74,327.28万元

2、土地出让成本及税金预测

本次发行费48.40万元由财政统筹解决,本次不考虑发行费成本。根据怀宁县财政局《关于怀宁县国有土地出让计提情况说明》，对土地出让金收入按规定计提以下项目：

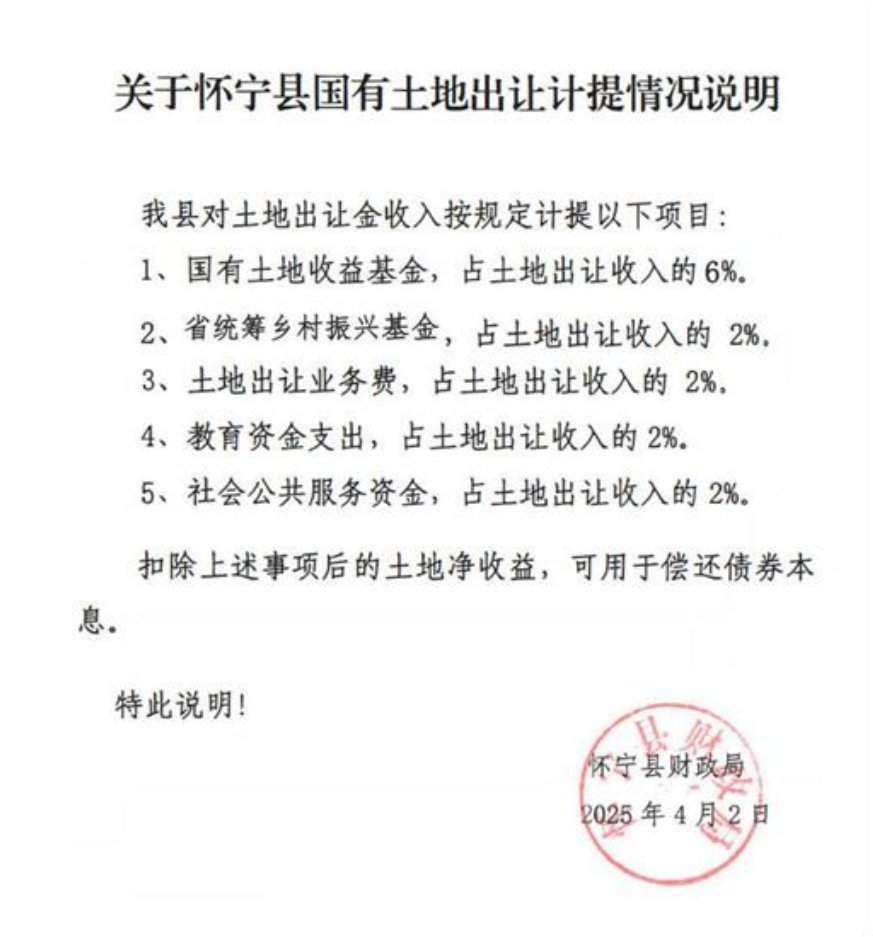
（1）国有土地收益基金，占土地出让收入的6%。

（2）省统筹乡村振兴基金，占土地出让收入的2%

（3）土地出让业务费，占土地出让收入的2%。

（4）教育资金支出，占土地出让收入的2%。

（4）社会公共服务资金，占土地出让收入的2%。



关于怀宁县国有土地出让计提情况说明

我县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，占土地出让收入的6%。

2、省统筹乡村振兴基金，占土地出让收入的 2%。

3、土地出让业务费，占土地出让收入的 2%。

4、教育资金支出，占土地出让收入的2%。

5、社会公共服务资金，占土地出让收入的2%。

扣除上述事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息。

特此说明！

怀宁县财政局

2025年4月2日

种类	土地出让扣除项（万元）							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
国有土地收益基金	-	-	-	-	-	-	-	4,459.64
省统筹乡村振兴基金	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
土地出让业务费	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
教育资金支出	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
社会公共服务资金	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
合计	-	-	-	-	-	-	-	10,405.84

3.项目净收益

扣除上述事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下：

种类	土地出让扣除项（万元）							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	74,327.28
国有土地收益基金	-	-	-	-	-	-	-	4,459.64
省统筹乡村振兴基金	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
土地出让业务费	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
教育资金支出	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
社会公共服务资金	-	-	-	-	-	-	-	1,486.55
净收益	-	-	-	-	-	-	-	63,921.44

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

怀宁县五丰地块安置房建设项目拟发行专项债券44,000.00万元，分两年发行，其中：2025年拟发行金额为20,000.00万元，2026年拟发行金额为24,000.00万元，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，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期利息
2025年	—	20,000.00	—	20,000.00	2.50%	—
2026年	20,000.00	24,000.00	—	44,000.00	2.50%	500.00
2027年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.50%	1,100.00
2028年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.50%	1,100.00
2029年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.50%	1,100.00
2030年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.50%	1,100.00
2031年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.50%	1,100.00
2032年	44,000.00	—	20,000.00	24,000.00	2.50%	1,100.00
2033年	24,000.00	—	24,000.00	—	2.50%	600.00
合　计		**44,000.00**	**44,000.00**	—	—	**7,700.00**

本项目债券还本付息总额为51,700.00万元。

2.总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	44,000.00
专项债券利息总额	7,700.00
专项债券本息总额	51,700.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	44,000.00
总债务利息	7,700.00
总债务本息	51,700.00

（三）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.16

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.24

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.45

4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.24

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.45

（四）资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025年至2032年）累计可用于还本付息的金额为63,921.44万元，累计还本付息总额为51,700.00万元，测算覆盖本息倍数为1.24倍。具体详见下表：

项目收益覆盖还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	土地出让扣除	项目收益
2025年	—	—	—	—	—	—
2026年	—	500.00	500.00	—	—	—

2027年	—	1,100.00	1,100.00	—	—	—
2028年	—	1,100.00	1,100.00	—	—	—
2029年	—	1,100.00	1,100.00	—	—	—
2030年	—	1,100.00	1,100.00	—	—	—
2031年	—	1,100.00	1,100.00	—	—	—
2032年	20,000.00	1,100.00	21,100.00	74,327.28	10,405.84	63,921.44
2033年	24,000.00	600.00	24,600.00	—	—	—
合计	**44,000.00**	**7,700.00**	**51,700.00**			63,921.44
本息覆盖倍数				**1.24**		

如上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀宁县五丰地块安置房建设项目预计收益（运营期收入-运营期成本-债券发行费用）能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）现金流量表

金额单位：人民币万元

项　目	2023-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生现金流								
经营活动流入小计	—	—	—	—	—	—	74,327.28	—
经营活动流出小计	—	—	—	—	—	—	10,405.84	—
经营活动净流量	—	—	—	—	—	—	63,921.44	—
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	54,459.12	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-54,459.12	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流								
筹资活动流入小计	55,007.52	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	548.40	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	21,100.00	24,600.00
筹资活动净流量	54,459.12	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-21,100.00	-24,600.00
四、现金及现金等价物年增加额	—	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	42,821.44	-24,600.00
五、年初现金结余	—	—	-1,100.00	-2,200.00	-3,300.00	-4,400.00	-5,500.00	37,321.44
六、期末资金	—	-1,100.00	-2,200.00	-3,300.00	-4,400.00	-5,500.00	37,321.44	12,721.44

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。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，由项目单位对项目资金缺口予以调剂。

（六）敏感性分析

项目考虑到经营收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

项目	**按土地出让收入的100%**	**按土地出让收入的95%**	**按土地出让收入的90%**
储备地块出让净收入	63,921.44	60,725.38	57,529.32
融资本息合计	51,700.00	51,700.00	51,700.00
本息覆盖倍数	1.24	1.17	1.11

综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

七、风险管理方案

（一）风险评估情况

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

1.1工程项目管理方面的风险

（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、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。

1.2项目运营方面的风险

（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。

2.影响融资平衡结果的风险

2.1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。

2.2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。

2.3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）项目风险控制措施

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种策略规避风险：

1. 工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、县政府沟通协调，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. 运营方面的应对措施

（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.融资平衡结果方面的应对措施

（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，使用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，怀宁县财政局、怀宁县住房和城乡建设局和安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司共同建立起完善的怀宁县五丰地块安置房建设项目的债券资金使用管理方案，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

（一）总则

1、项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2、项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”“借、用、管，还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3、项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4、项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5、项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6、组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

（二）资金流入管理

1、本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

2、本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3、本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。

4、本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5、地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入和现金流。

（三）资金流出管理

（1）本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，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，并抄送项目财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

（2）运营成本支出和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。

（四）预算管理

（1）项目收益专项债券收入、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项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

（3）增加举借项目收益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）收到新增项目收益专项债券额度；

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）项目收益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。项目收益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）使用项目收益专项债券资金的财政部门以及项目项目单位，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。

（8）组合使用项目收益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项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目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。

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。

（五）债券资金存储

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。

（六）债券资金使用

（1）项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管单位审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果等。未经财政部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

（2）项目项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

（3）项目主管单位和项目项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入

发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

（4）项目项目单位应定期向主管部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

（5）项目主管单位和项目项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

（七）项目收入及运营成本

1.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，包括土地出让收入。

2.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），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3.项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确征收单位的，由财政局委托主管部门征收。

4.依托“非税收入收缴管理系统”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。

5.为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目建设单位编制项目运营成本年度预算报主管部门审核。年度预算批复后，财政局根据项

目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目建设单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政局。项目建设单位应严格控制项目运营成本。

（八）资产管理

（1）项目主管单位和项目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。

（2）财政部门、国资部门应当会同项目主管单位和项目项目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）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。

（4）本项目利用资金建设完成后形成的资产类型为国有非流动资产；本项目建设完成后新建安置房面积约115966.26平方米，共安置626套，连接道路18380平方米，预估价值即项目工程投资46710.50万元；本项目资产权益归属及资产持有单位安徽省怀宁县城乡建设投资发展有限责任公司，负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目申请单位报告专项债形成资产情况。本项目建成后将本次建设项目形成的土地出入收入优先用于偿还项目还本付息支出。

（九）资金绩效管理

1、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。

2、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。

3、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，项目项目单位负直接责任。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”。

（十）部门职责

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，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

（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。

（4）堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。组织各县（市、区）财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清市直与各县（市、区）的缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

2）项目主管部门职责。

①督促和指导项目项目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。

3）项目单位职责。

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，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；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。

（十一）监督管理

1、财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管单位和项目项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2、项目主管单位应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3、财政部门、项目主管单位和项目项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

九、还款保障措施

（一）总则

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

1、预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2、统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3、明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4、及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

5、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。

（二）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项

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。

（三）明确各部门职责

1、财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2、债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3、发展改革部部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

4、审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5、地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6、人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7、当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8、其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

（四）应急处置

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

1、建立完善政府债务风险防控机制

根据《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〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（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。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。

2、实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

3、有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，并加强债务风险防控。

《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〕）43号）第四（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规定，安徽省人民政府印发了《安徽省政府性债务风险应急处置预案》。

（五）政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（六）监督管理

1、财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

2、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确保项目收益和融资平衡。项目单位应当按照有关规定，对募集资金进行

专账管理，主动接受财政、审计部门的检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

3、有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

（1）违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的：

（2）因工作失职造成资金严重损失浪费的。

4、财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

（七）项目资产管理

1、项目主管部门和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，确保项目实现收益。

2、项目主管部门应对使用债券资金形成的国有资产，按固定资产相关要求进行账务处理。国有资产管理部门应当会同项目主管部门和项目单位将使用债券资金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、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。